



CONSULTA PÚBLICA ANTEPROYECTO PRC QUILLÓN



Observaciones recibidas y temáticas

Se recibieron 46 ingresos de observaciones de forma física a través de oficina de partes municipal y 41 ingresos de observaciones de forma On Line a través del formulario web, las que fueron realizadas principalmente por vecinos, aunque también se recibieron del sector empresarial y de empleados municipales.

De lo anterior se totalizan 115 observaciones que abordan las siguientes materias:

Envío de Observaciones

Durante este periodo, las personas interesadas podrán formular observaciones por escrito, las que serán consideradas dentro del proceso de actualización.

21 al 22
febrero marzo

Cómo participar:

- **Oficina de Partes** (formulario)
- **Formulario online** en www.quillon.cl

Tu opinión es importante para el futuro de Quillón.

Temática	N° Obs.
Zona de Restricción Humedal	61
Zonificación	22
Afectaciones	6
Recomendaciones sobre Riesgos	4
Usos de suelo	4
Regularización	2
Vialidad	2
Informe de Riesgos	2
Áreas de Riesgos	1
Alturas de edificación	1
Límite Urbano	1
Subdivisión Predial Mínima	1
Antejardín	1
Subdivisión de Terreno	1
Seguridad Pública	4
Oposición PRC	1
Señalización	1

Agrupación temática propuesta

Zona de restricción Humedal Laguna
Avenidaño

Zonificación

Propuesta territorial

Afectaciones

Vialidad

Límite urbano

Normas urbanísticas

Usos de suelo

Alturas de edificación

Subdivisión Predial Mínima

Antejardín

Riesgos

Recomendaciones

Áreas de riesgo

Informe de riesgos

Otros

Subdivisión de terreno

Regularización

Seguridad Pública

Oposición PRC

Señalización

SÍNTESIS DE OBSERVACIONES

1. Eliminar Zona de Resguardo de Humedal (ZRH) en borde de laguna
2. Reclasificar ZRH como zona apta para desarrollo residencial
3. Revisar técnicamente la delimitación del humedal
4. Exigir estudio específico: topografía, hidrología y vegetación hidrófila
5. Ajustar el PRC a la extensión real del humedal
6. Excluir terrenos sin condición de humedal y restituir uso conforme a planificación urbana

SÍNTESIS RESPUESTAS SUGERIDAS

1. ACOGER PARCIALMENTE. Definir nueva zona, fuera del límite del humedal establecido por MMA, que permita el uso residencial con limitaciones para mantener el resguardo del Humedal Laguna Avendaño.
2. ACOGER PARCIALMENTE. Sólo se puede reclasificar la ZRH fuera del límite del humedal establecido por MMA.
3. ACLARAR. El PRC no está facultado para modificar límite del humedal establecidos por el MMA.
4. ACLARAR. Al no ser facultado del PRC la delimitación del humedal, no corresponde a este hacer estudios específicos sobre la materia.
5. ACLARAR. El PRC no está facultado para modificar límite del humedal establecidos por el MMA.
6. ACOGER PARCIALMENTE. Definir nueva zona, fuera del límite del humedal establecido por MMA, que permita el uso residencial con limitaciones para mantener el resguardo del Humedal Laguna Avendaño.

61
obs

Zona de restricción Humedal Laguna Avendaño

NOMBRE	N° OBS
ALEC JOSÉ GRAU VALENZUELA	2
ALEJANDRO IGNACIO CONCHA AGUIRRE	2
ALVARO JAVIER PÉREZ LEAL	2
ANTONIO BARRALES	1
BENJAMIN PATRICIO WEISSGLAS CASTRO	2
CARLOS ALBERTO ORTEGA REBOLLEDO	2
CARLOS ALBERTO SOLAR PÉREZ	2
CARLOS GUILLERMO HAQUIN FRIEDMAN	2
CARLOS JAVIER CONTZEN FUENTES	2
CARLOS JOSE HUBER SCHULZ	2
CRISTIAN MIGUEL RAMOS CARRASCO.	2
ELSA MARGARITA MONTENEGRO OLIVARES	2
GERMÁN FAUNDEZ FUENTES	2
HECTOR ADRIAN VELOSO FIGUEROA	2
HUGO ISMAEL HIDALGO TORRES	2
INVERSIONES E INMOBILIARIA QUILLON LTDA	2

NOMBRE	N° OBS
ISIDRO ROBERTO BARRA OÑATE	2
JAIME LUIS MILLAN FIGUEROA	3
JOSÉ DEL ROSARIO NAVARRETE NOVA	2
JOSEFA ISIDORA CRUCES GUTIERREZ	2
LEONARDO ADOLFO TAPIA LEIVA,	2
LUIS ALARCÓN	1
MARIA JOSÉ CONTRERAS PALAVECINO	2
MILTON NIEDBALSKI MIRANDA	3
NELLY VALENZUELA	1
PABLO ANDRÉS HUEPE SOTO	2
PABLO OÑATE	1
RAÚL ANDRÉS SAN MARTÍN GEISSE	2
RICARDO SALGADO	1
RODRIGO EDUARDO CERPA MATAMALA	2
ROLANDO ERNESTO MULLER SCHULZ	2
WASHINGTON RUBEN MERINO BUSTAMANTE	2
ISIDRO ROBERTO BARRA OÑATE	2

OBS.
1 - 60

Zona de restricción Humedal Laguna Avendaño

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

1. Errores legales en la propuesta

- Ley 21.202 (Humedales): No faculta a municipios para imponer áreas verdes o restricciones en predios privados.
- OGUC Art. 2.3.5: Aplicación incorrecta de norma de borde costero marítimo (no corresponde a laguna).

2. Vulneración del derecho de propiedad

- Jurisprudencia de Corte Suprema:
 - IPT no pueden imponer gravámenes (área verde o resguardo) sin expropiación o indemnización.
 - Debe aplicarse Art. 59 LGUC (utilidad pública).
- Uso indebido de Art. 2.1.31 OGUC

3. Vicios de legalidad

- Vulneración del principio de legalidad.
- Se declara uso de utilidad pública (protección + senderos), pero sin aplicar Art. 59 LGUC.
- Omisión normativa en participación ciudadana (Art. 43 LGUC y 2.1.11 OGUC), no se incorpora art. 59 LUG.

4. Falencias técnicas

- Falta de fundamento científico en delimitación del humedal.
- Contradicción entre protección propuesta y realidad ambiental.
- Impacto patrimonial significativo en predios privados.

SE SOLICITA:

- Eliminar la Zona de Resguardo (ZRH) sobre predios en borde de laguna.
- Reclasificar dicha superficie como zona apta para el desarrollo residencial

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y ACOGER PARCIALMENTE

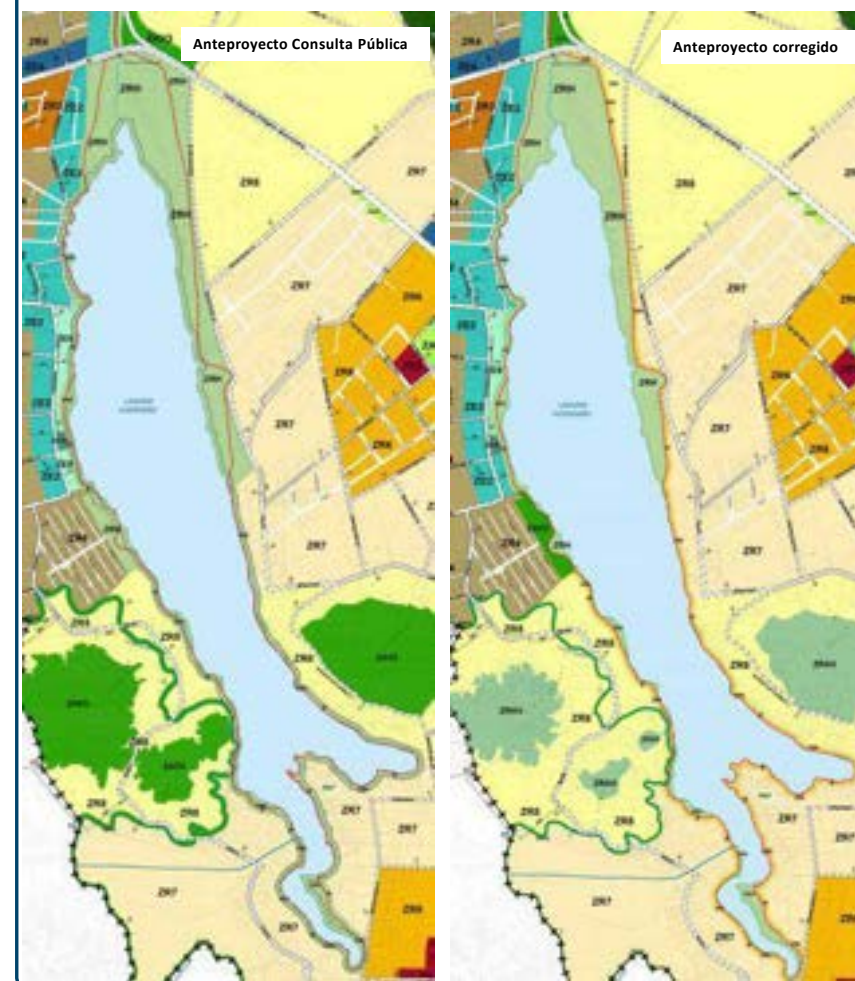
FUNDAMENTO:

1. - Se aclara que el Art. 2.1.10 bis de la OGUC faculta al PRC para establecer usos y condiciones de desarrollo al área urbana comunal sin discriminar suelo público o privado. - La ley 21.202 (Humedales) incorpora al Art. 60 de la LGUC que "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." - Se acoge eliminar referencia al Art. 2.3.5 OGUC sobre faja no edificable, acogiendo condición de "Laguna no navegable".
2. - 3. Se aclara que la zona ZRH (Zona de Resguardo Humedal), se propone como una zona cuyo uso de suelo se define como esparcimiento, no corresponde a un área verde, por lo que no aplica citar el Art. 2.1.31 de la OGUC ni el Art. 59 de la LGUC. Su definición responde a un principio de gradualidad del impacto, generando a partir del polígono definido por MMA una zona de amortiguación al humedal, de transición ecológica y que regula la influencia antrópica que genera la urbanización colindante.
4. - El polígono del Humedal Laguna Avendaño fue definido por MMA (Resolución 1377 EXENTA 04/02/2021), no es competencia del PRC modificarlo. - No se está realizando un Gravamen de Utilidad Pública en predios privados, se está proponiendo un buffer en el territorio inmediato al humedal para regular los impactos del desarrollo urbano sobre este.
 - Se acoge la observación de forma parcial, se ajusta zona ZRH al interior del límite del polígono de MMA y se propone faja de 20m con nueva zona de uso residencial y baja intensidad de ocupación (ZR9) al borde del polígono del humedal definido por MMA, con el fin de proteger el entorno del humedal.

Vecinos colindantes a Laguna Avendaño

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



NUEVA ZONA RESIDENCIAL – ZR9

USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda.
ESPACIO PÚBLICO	ACTIVIDADES PERMITIDAS	
	Según Art. 2.1.30 OGUC.	
ÁREA VERDE	Según Art. 2.1.31 OGUC.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados expresamente como permitidos.		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	PARA USOS PERMITIDOS
	RESIDENCIAL
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	5.000
Densidad bruta máxima (hab./ha)	8
Coefficiente de ocupación del suelo	0,05
Coefficiente de constructibilidad	0,8
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	2,5 m - 1 piso
Distanciamiento	Art. 2.6.3 de la OGUC
Antejardín	10 m
Adosamiento	Art. 2.6.2 de la OGUC
Rasantes	Art 2.6.3 de la OGUC

**OBS.
61**

Zona de restricción Humedal Laguna Avendaño

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Aludiendo a motivos como la inexistencia de criterios técnicos suficientes para la delimitación de humedales, desproporcionalidad de la medida, inconsistencia con estudios ambientales particulares del proyecto, falta de correspondencia territorial, legalidad del instrumento (que debe fundarse en antecedentes técnicos verificables y restricciones al uso del suelo deben estar debidamente justificadas), vulneración del derecho de propiedad, inobservancia de criterios de la Ley de Humedales Urbanos, se solicita:

1. Revisar técnicamente la delimitación del área de protección de humedal.
2. Ordenar la realización de un estudio específico de delimitación, basado en: Levantamiento topográfico detallado, análisis hidrológico e identificación de vegetación hidrófila.
3. Modificar el plano regulador comunal, ajustando el límite del humedal a su extensión real.
4. Excluir de la zona de protección los terrenos que no cumplen condiciones de humedal, permitiendo la recuperación de su uso conforme a planificación urbana.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y ACOGER PARCIALMENTE

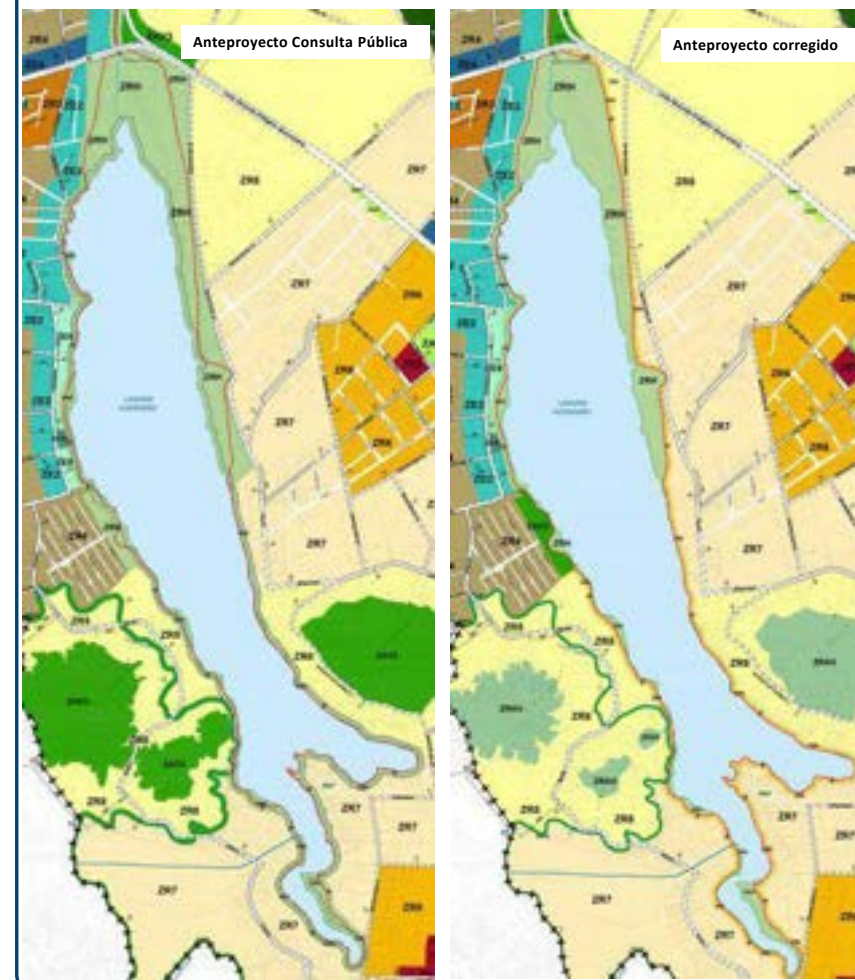
FUNDAMENTO:

1. - 2. - El polígono del Humedal Laguna Avendaño fue definido por MMA (Resolución 1377 EXENTA 04/02/2021), no es competencia del PRC modificarlo.
3. - 4. - La propuesta no amplía el humedal, consideraba un buffer en su territorio inmediato para regular los impactos del desarrollo urbano sobre este. - Se acoge parcialmente eliminar la zona ZRH. Se ajusta zona ZRH al interior del límite del polígono de MMA y se define una nueva zona residencial ZR9 como faja de 20 m uniforme al borde del polígono del humedal definido por MMA, donde se permite el uso residencial con baja intensidad de ocupación.

Inversiones e Inmobiliaria Quillon Ltda

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
61**

Zona de restricción Humedal Laguna Avendaño

TEMÁTICA

Inversiones e Inmobiliaria Quillon Ltda

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

NUEVA ZONA RESIDENCIAL – ZR9

USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda.
ESPACIO PÚBLICO	ACTIVIDADES PERMITIDAS	
	Según Art. 2.1.30 OGUC.	
ÁREA VERDE	Según Art. 2.1.31 OGUC.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados expresamente como permitidos.		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	PARA USOS PERMITIDOS
	RESIDENCIAL
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	5.000
Densidad bruta máxima (hab./ha)	8
Coefficiente de ocupación del suelo	0,05
Coefficiente de constructibilidad	0,8
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	2,5 m - 1 piso
Distanciamiento	Art. 2.6.3 de la OGUC
Antejardín	10 m
Adosamiento	Art. 2.6.2 de la OGUC
Rasantes	Art 2.6.3 de la OGUC

SÍNTESIS DE OBSERVACIONES**1. Cambios zonificación**

Cambios de uso de suelo (ZAV2, ZE9, ZRH).

Solicitud de reconocimiento de usos existentes (turismo, comercio, vivienda).

Solicitudes de ajuste: ampliación ZR7, incorporación ZE4, mantención ZE2.

2. Aspectos técnicos a precisar

Solicitud de revisión de delimitaciones (cotas de inundación, humedal).

Solicitud de revisión de ZAV1 y por superposición con construcciones existentes.

Falta de estudios específicos (topografía, hidrología, uso efectivo)

3. Afectación a la propiedad

Restricciones sin justificación técnica suficiente.

Casos de “expropiación indirecta” por zona ZRH (Zona Resguardo de Humedal).

Consideración de derechos adquiridos (ej. subdivisiones aprobadas).

Dificultades para regularización y desarrollo de proyectos por uso de suelo.

4. Observaciones de la comunidad

Déficit de equipamientos: servicios, terminal, espacios públicos.

Requerimientos de desarrollo local (comercio, cultura, conectividad).

SÍNTESIS RESPUESTAS SUGERIDAS

1. ACOGER. Reconociendo áreas de riesgo, límites prediales y condiciones de ocupación potencial.
2. ACLARAR. El PRC no está facultado para modificar límites del humedal establecidos por el MMA.
Las áreas verdes propuestas en el anteproyecto responden a terrenos sin desarrollo a la fecha.
Estudios específicos sobre el humedal no son competencia del PRC.
3. ACLARAR. Al no ser facultado del PRC la delimitación del humedal, no corresponde a este hacer estudios específicos sobre la materia.
ACOGER. Se posibilita regularización y desarrollo definiendo nueva zona (fuera del límite del humedal), que permita el uso residencial con limitaciones para mantener el resguardo del Humedal.
4. ACLARAR. El anteproyecto define zonas exclusivas de equipamiento y zonas mixtas que permiten equipamiento y vivienda. La ejecución de proyectos de equipamientos no depende del PRC (gestión público – privada)

22

obs

Zonificación

NOMBRE	N° OBS
ALVARO ANDRES ARCOS RIVERA	6
EVELYN NOVOA	3
GONZALO OVALLE VILAL	1
JAIME MILLAN	1
JOAQUÍN ANDRÉS INOSTROZA AVARIA	1
JUAN NAVARRO VALDERRAMA	1
LILIANA GARRIDO	2
LUZ GARRIDO	1
LYA ORTÍZ	1
MARCELINO ENRIQUE VILLEGAS AGUILERA	2
OSCAR LOPEZ COTRERAS	1
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y RENTAS INMOBILIARIAS QUILLÓN LTDA	1
SOFÍA ORTÍZ	1

**OBS.
62**

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Terreno de Bienes Nacionales – Zona ZAV2 (frente al acceso a Chillancito):

La observación se relaciona con la limitación que esta categorización implica para las proyecciones del sector, considerando el potencial detectado del terreno para albergar equipamiento comercial u otros usos. Esto resulta especialmente relevante dada la cercanía del proyecto Soleil, de gran envergadura, y el desarrollo económico-productivo que se está impulsando en la localidad, lo que podría indicar una mayor demanda futura de locales comerciales.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO:

La definición de ZAV2 responde a las áreas de riesgo de inundación por desborde de cauce del Río Itata, por lo que se asigna un destino coherente con usos de suelo que se pueden emplazar en áreas de riesgo de inundación y que no comprometan infraestructura crítica, zonas residenciales y de servicio. Además de ser el lugar que cuenta con características favorables para el posible emplazamiento de una segunda planta de tratamiento para el área urbana.

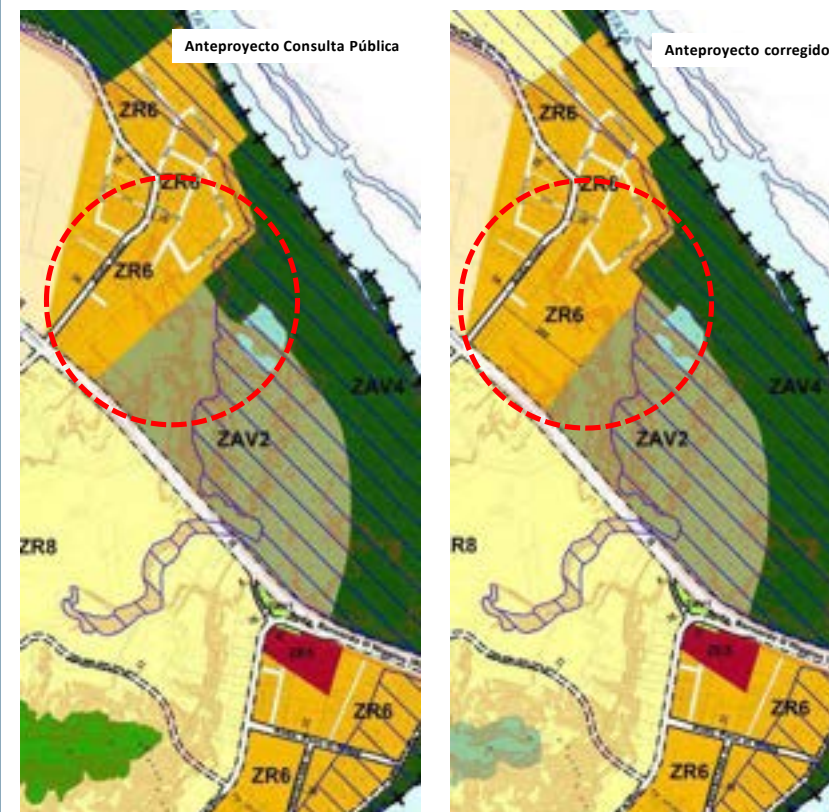
Se aclara que en el acceso a Chillancito se proyecta una zona de equipamiento y servicios ZE5, y a 700m aproximadamente de esta zona hacia el norte sobre la ruta N-48-O se propone una nueva centralidad de servicios con zona ZE4, ZE5 y ZE6 que corresponden a equipamientos de carácter local, comunal y educacional.

Se agrega al cuadro normativo de la ordenanza en ZAV2 el uso de suelo “Área Verde” según el art. 2.1.30 de la OGUC que posibilita la construcción de edificaciones con destinos complementarios a el área verde o destinadas a equipamiento, cuyo emplazamiento no puede ocupar mas del 5% de la superficie total del predio. Además de lo anterior, se amplía zonificación residencial ZR6 para permitir proyectos de vivienda, donde no es coincidente con el área de riesgo.

Evelyn Novoa

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
63

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Zona ZE6, ubicada en el centro de la localidad de Chillancito (sector de la Escuela):

Se observa que esta categorización no abarca la totalidad del terreno, específicamente la zona actualmente en desuso donde se proyecta la implementación de un espacio público. Adicionalmente, se sugiere revisar el ancho de antejardín establecido en la ordenanza propuesta, ya que el equipamiento existente en este terreno no cumple con dicha exigencia. Esta situación podría verse agravada en el caso de una eventual subdivisión que estaría evaluando el DAEM, considerando que el jardín presenta un distanciamiento menor respecto del pasaje, el cual podría consolidarse en el futuro como camino público.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO: Se ajusta zona ZE6 a la totalidad del predio del equipamiento y se elimina requerimiento de antejardín e zonas ZE6.

Evelyn Novoa

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
64

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Proyección de posible comodato en Campamento San Matías:

Esta proyección involucra dos terrenos separados por la Ruta N-888, los cuales se encuentran en zonificaciones distintas y, por ende, sujetos a normativas diferentes. Para el desarrollo de nuestra propuesta, sería ideal considerar una categoría compartida para ambos terrenos, preferentemente aquella que permita una mayor densidad máxima.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y NO ACOGER

FUNDAMENTO:

Se aclara que, el fundamento para la diferencia de zonas tanto al norte como al sur de la ruta N-888 responde a el nivel de consolidación y la intensidad de uso del suelo de cada sector.

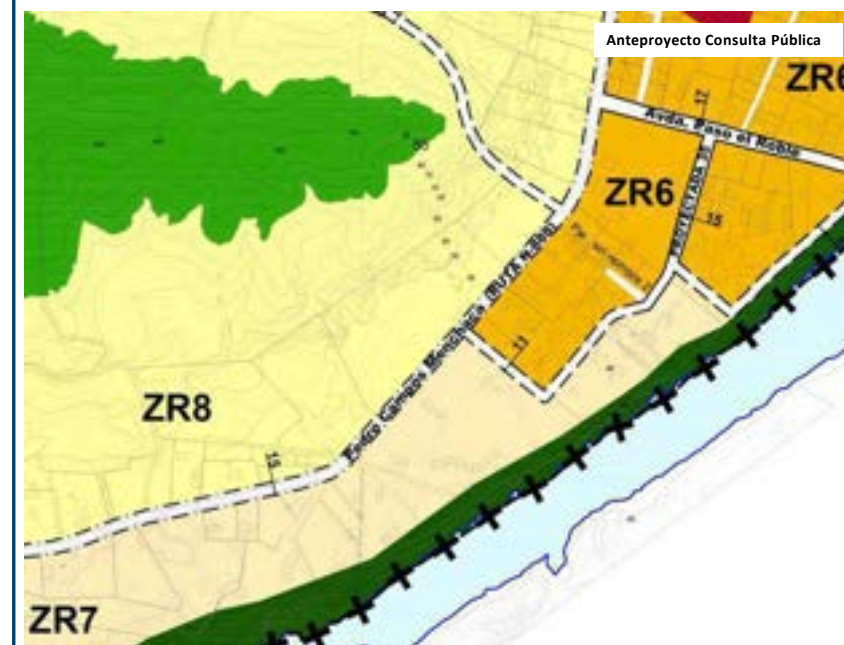
Al sur de la ruta N-888, el territorio esta mucho más ocupado, a diferencia del sector norte que presenta menor consolidación y además cuenta con importante sector de bosque.

La existencia de más de una zonificación en un predio no constituye una restricción al desarrollo, sino una condición regulada por la OGUC (Art. 2.1.21), que permite aplicar las normas urbanísticas de manera diferenciada o complementaria, posibilitando el desarrollo de proyectos conforme a cada área del terreno

Evelyn Novoa

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
65

Zonificación

TEMÁTICA

Oscar López

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Se observa que la propuesta considera la limitación de constructibilidad, restricción de uso, lo cual resulta inconveniente y requiere ser revisado por las siguientes razones: a) Falta de concordancia con la realidad territorial del sector, no reflejando adecuadamente las características actuales del entorno, considerando que en el sector predominan viviendas, uso mixto, turismo etc. b) Afectación al legítimo aprovechamiento del inmueble o sector. c) Necesidad de mayor fundamentación técnica. d) Impacto social, económico y/o funcional, particularmente en aspectos tales como turismo, valor del suelo, consolidación barrial, etc.

Por otro lado, se advierte que la topografía no es un factor limitante para la construcción de edificaciones en el sector.-

En mérito de lo expuesto, solicito respetuosamente que esta observación sea acogida y que, en consecuencia, se revise la propuesta del Plan Regulador Comunal de Quillón en lo **relativo al sector de la zona ZAV3 de calle en proyección Las Camelias, específicamente para solicitar la expansión de la zona ZR7 y así poder continuar la construcción de viviendas para aumentar el turismo y densificación del sector .**

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO: Se aclara que la zona que bordea el ZAV3 es ZR8 no ZR7.

La Zonificación propuesta para el sector observado, ZR7 y ZR8, responde a las dinámicas actuales del territorio, de hecho, siendo más permisiva, con una subdivisión predial mínima menor a la vigente y un coeficiente de ocupación mayor.

Con respecto a los usos de suelo las zonas ZR7 y ZR8 son de carácter mixto, con vocación residencial y turística, permitiendo vivienda, hospedaje y equipamiento de carácter comercial, deportivo, educación (jardin infantil y sala cuna), seguridad y sedes sociales.

La localización de la ZAV3 responde a la identificación de zonas con riesgo por remoción en masa y al objetivo ambiental del plan de mantener condiciones paisajísticas y corredores ecológicos dentro del área urbana que se conforman con la laguna, esteros, río y cerros isla.

Se acoge lo observado parcialmente. Se reduce área verde a cota 95 y se crea nueva zona ZRAV, que mantiene las condiciones de ZAV3 y posibilita el desarrollo residencial en predios de 2.500m² sólo a través del cumplimiento de incentivos normativos de carácter ambiental, (destinar 30% del predio a arborización de especies nativas, que considere al menos 1 individuo cada 10m²) con una superficie de subdivisión predial mínima de 2.500m² y coeficiente de constructibilidad 0,1.

IMAGEN REFERENCIAL



NUEVA ZONA RESIDENCIAL Y ÁREA VERDE – ZRAV**USOS DE SUELO:**

USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
ESPACIO PÚBLICO	ACTIVIDADES PERMITIDAS	
	Según Art. 2.1.30 OGUC.	
ÁREA VERDE	Según Art. 2.1.31 OGUC.	

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados expresamente como permitidos.

NORMAS URBANÍSTICAS:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PARA USOS PERMITIDOS
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2.500
Coefficiente de ocupación del suelo	0,01
Coefficiente de constructibilidad	0,01
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	3,5 m - 1 piso
Distanciamiento	Art. 2.6.3 de la OGUC
Antejardín	10 m
Adosamiento	Art. 2.6.2 de la OGUC
Rasantes	Art 2.6.3 de la OGUC

USOS DE SUELO CON INCENTIVOS NORMATIVOS:

USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda sólo con incentivos normativos
	Hospedaje	Hotel sólo con incentivos normativos
EQUIPAMIENTO	Comercio	Restaurante sólo con incentivos normativos

NORMAS URBANÍSTICAS CON INCENTIVOS NORMATIVOS:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PARA USOS PERMITIDOS
Coefficiente de ocupación del suelo	0,1
Coefficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de la edificación	7 m - 2 piso

OBS.
66

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Por medio de la presente, vengo en solicitar respetuosamente que se mantenga la zonificación establecida en el Plan Regulador Comunal actualmente vigente para la propiedad ubicada en la ribera de la Laguna Avendaño, correspondiente al Lote 4, Rol 1104-270, colindante con el CENDYR Náutico y la sede social del sector.

La propuesta del nuevo Plan Regulador Comunal modifica la zonificación de nuestra propiedad de ZET a ZE9 "Zona de Equipamiento Borde Laguna", la cual restringe el uso a la construcción de "Multicanchas".

Por todo lo anterior, **solicitamos mantener la zonificación vigente del PRC, en concordancia con la aplicada a otras propiedades particulares del borde de la laguna que actualmente desarrollan actividades comerciales y turísticas, siendo nuestra propiedad la única perjudicada. En ese sentido, estimamos pertinente que la zonificación aplicable sea ZE2 "Zona de Equipamiento Comercial/Turístico"**, lo que permitiría un desarrollo coherente con el entorno y con las actividades ya existentes.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO: Se acoge lo observado y se cambia zona ZE9 al sur de zona ZE10 (Cendyr Náutico), ajustándose como ZE2 que permite el desarrollo de actividades comerciales y turísticas.

Soc. de Inv. y Rentas Inmobiliarias Quillón Ltda

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
67

Zonificación

TEMÁTICA

Marcelino Villegas

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Ampliación de Zona. El rol 160-4 ubicado en la avenida Bernardo O'Higgins 1465 al lado del Colegio Cumbres del Valle tiene zona ZE6 que permite equipamiento educacional, Requiero que se amplie con la zona ZE4 que es una zona que incluye comercio. Toda la zona que esta ZE6 debe Quedar también con zona ZE4 para así no dejar limitado las futuras construcciones en una avenida tan importante de la comuna donde se esta instalando la mayoría del comercio.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO: Se cambia zona ZE6 por ZE4, incorporándose a esta última los usos de educación básica y media, adicional a los usos que ya permitía. Lo anterior en vista a incentivar usos mixtos en vías estructurantes de jerarquía y, en este caso, en cercanías de equipamientos educacionales y deportivos, permitiendo la consolidación de polos de equipamientos.

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
68

Zonificación

TEMÁTICA

Joaquín Inostroza

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

En la zonificación actual del PRC, el borde poniente de la Laguna Avendaño está clasificado como ZET "Zona de Equipamiento de Turismo", lo que es correcto y adecuado.

De hecho, esa zonificación le otorga la vocación turística al sector y a la comuna, por lo que resulta contradictoria la propuesta de clasificación como "ZE9 Zona de Equipamiento Borde Laguna" que restringe el uso de suelo del sector, al uso exclusivo de multicanchas. Cabe mencionar que nunca esa zona ha sido utilizada para multicanchas ni equipamiento deportivo, por lo que resulta absolutamente incomprensible dicha propuesta.

Consecuentemente, **se solicita y propone clasificar el borde laguna, sector poniente, Av Costanera, entre Av Juan Paulino Flores y el predio Niza como Zona de Equipamiento Turístico, que permita el desarrollo de proyectos asociados al turismo como históricamente lo ha sido.**

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y ACOGER PACIALMENTE

FUNDAMENTO: La definición de la ZE9 responde a la solicitud del municipio de destinar este predio de propiedad municipal al desarrollo de un futuro proyecto de mejora del balneario municipal.

Sin embargo, en respuesta a observaciones ingresadas por el municipio en este proceso de consulta pública, referidas a esta zona, se incorpora a ZE9 el uso comercio (de pequeña escala) y oficinas (de carácter turístico e informativo), lo que quedara establecido en la ordenanza y memoria correspondiente.

Además de lo anterior, se cambia zona ZE9 al sur de zona ZE10 (Cendyr Náutico) como ZE2, lo que corresponde a un terreno particular y no municipal.

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
69**

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- Eliminar ZAV1 de plaza 11 de septiembre (costado actual CESFAM), ya que limitará la ampliación del CESFAM. Incorporar a ZE1.

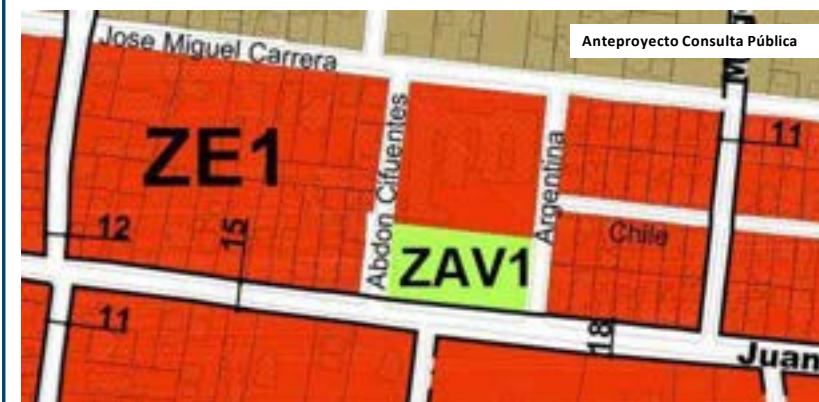
RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO: Se elimina ZAV1 y se cambia por zona ZE1, según lo requerido.

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
70**

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- Revisar detalladamente ZAV1 que se sobreponga con construcciones existentes, ya que limitaran la regularización de estas.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO: Se revisarán ZAV1 para evitar en lo posible afectaciones de construcciones o loteos con aprobación.

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
71**

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- ZAV2 revisar altura de cota, ya que existen cotas sin riesgo de inundación. Revisar y actualizar otorgándole zona de equipamiento ya que al estar en ZAV2 limitará proyectos de infraestructura o equipamiento público-privado considerando el carácter de BNUP, o en su defecto, dejar un corredor con zona de equipamiento, ya que existen proyecciones de inversión pública en terrenos asociados al programa de pequeñas localidades.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO:

La definición de ZAV2 responde a las áreas de riesgo de inundación por desborde de cauce del Río Itata, por lo que se asigna un destino coherente con usos de suelo que se pueden emplazar en áreas de riesgo de inundación y que no comprometan infraestructura crítica, zonas residenciales y de servicio. Además de ser el lugar que cuenta con características favorables para el posible emplazamiento de una segunda planta de tratamiento para el área urbana.

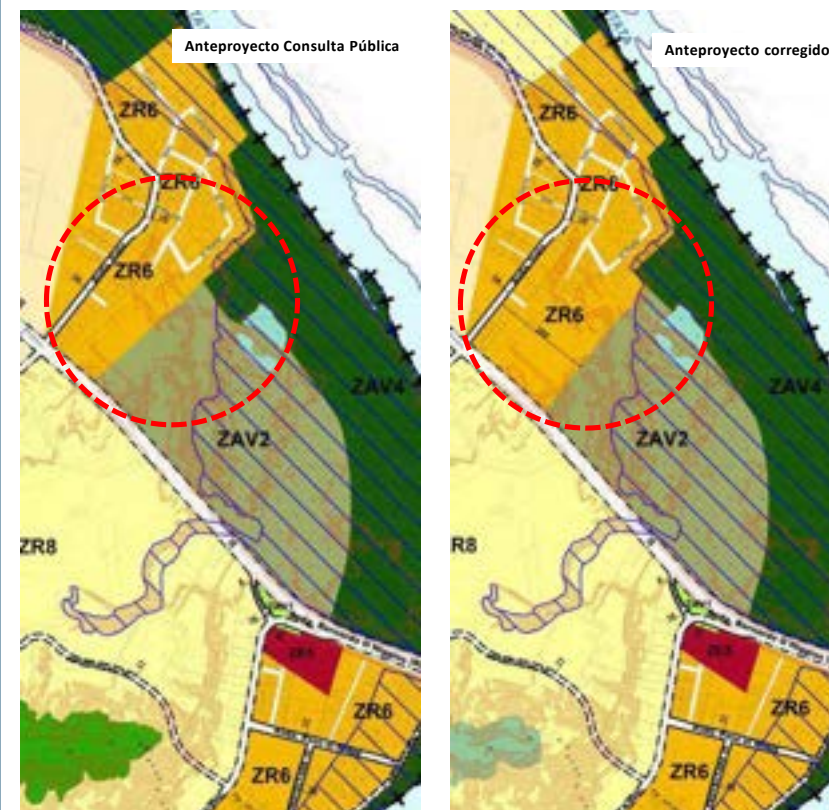
Se aclara que en el acceso a Chillancito se proyecta una zona de equipamiento y servicios ZE5, y a 700m aproximadamente de esta zona hacia el norte sobre la ruta N-48-O se propone una nueva centralidad de servicios con zona ZE4, ZE5 y ZE6 que corresponden a equipamientos de carácter local, comunal y educacional.

Se agrega al cuadro normativo de la ordenanza en ZAV2 el uso de suelo "Área Verde" según el art. 2.1.31 de la OGUC, y se amplía zonificación residencial ZR6 para permitir proyectos de vivienda, donde no es coincidente con el área de riesgo.

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
72

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- ZAV3, revisar alcance del área, considerando las reales cotas de altura. Revisar que no se superponga con construcciones existentes o proyectadas que pudiesen limitar el crecimiento armónico. Considerar condicionar zona.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y ACOGER PARCIALMENTE

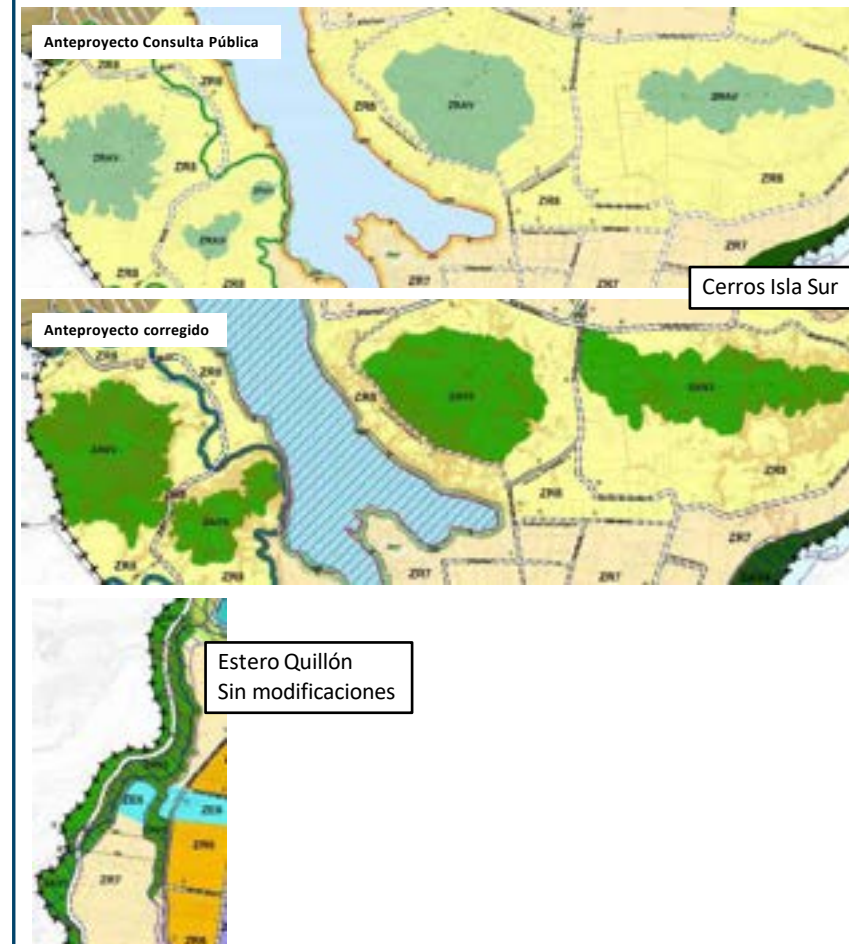
FUNDAMENTO: La zona ZAV3 (de carácter privada – Art. 2.1.31 de la OGUC) se define en pro de la protección de los elementos de valor paisajístico en el área urbana de la comuna, entre ellos los esteros Quillón y Coyanco y cerros islas que colindan con el Humedal Laguna Avendaño, y considera las áreas de inundación por desborde de cauce para los esteros Quillón y Coyanco, como buffer de resguardo hacia las zonas residenciales.

Teniendo en cuenta lo anterior, y específicamente para los cerros isla, se genera nueva zona ZRAV, que replica las normas de la ZAV3, pero posibilita del desarrollo residencial a través del cumplimiento de incentivos normativos de carácter ambiental (destinar 30% del predio a arborización de especies nativas, que considere al menos 1 individuo cada 10m²) con una superficie de subdivisión predial mínima de 2.500m² y coeficiente de constructibilidad 0,1.

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
73

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- ZAV4 revisar reales cotas de inundación y no condicionar zona de expansión urbana, sin limitar construcciones.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR

FUNDAMENTO: La ZAV4 responde la definición del área de riesgo de inundación por desborde de cauce del río Itata, para evitar la localización de viviendas y equipamiento crítico en una zona que esta altamente expuesta a inundación, tal como lo indica el Estudio de Riesgos del plan y como se evidencio en el año 2023.

Video YouTube inundaciones año 2023, Puente El Roble y alrededores:

https://www.youtube.com/watch?v=KtjnK_Kr9Hs

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
74**

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- ZRH, revisar alcance ya que no debiese limitar construcciones existentes o posibles proyectos de regeneración urbana. Condicionar zona (c) con obras de mitigación o similar, en pos de protección de humedal. Revisar detalladamente con mandante (municipio) y según lo dispuesto en normativa vigente. Se planean 20 metros luego del límite del humedal, considerar zonas que quedan sin posibilidad de crecimiento o regularización futura.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO: Se ajusta zona ZRH al interior del límite del polígono de MMA y se define una nueva zona residencial ZR9 como faja de 20 m uniforme al borde del polígono del humedal definido por MMA.

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
75

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Toda esa ruta (Ruta 78 hacia Nueva Aldea) debe ser industrial y comercial por ambos lados para las empresas grandes que se quieran instalar en la zona o empresarios locales que experimentemos crecimiento con el correr de los años. En las reuniones que participé propuse toda esa zona comercial Industrial ya que es la ruta donde se encuentra la celulosa que es una fuente laboral muy importante en el país.

La clasificación debería permitir varias zonas como ejemplo ZE4 que permite locales comerciales entre otros también hay que pensar que esa zona ruta hacia nueva aldea hasta el Puente Coyanco debe permitir subdividir las parcelas a un mínimo de 500 o 1000 M2 para poder hacer subdivisiones y poder habitar el lugar y hacerlo mas ciudad.

No olviden que esa ruta es la entrada turística y comercial de Quillón por ahí entra las lucas a Quillón esa ruta la ocupan las personas que traen los recursos a la comuna es por eso que esa ruta la deben proyectar y dejarla comercial industrial para que las empresas grandes puedan instalarse en un lugar considerado como zona industrial.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y NO ACOGER

FUNDAMENTO: Se aclara que, la **propuesta ya reconoce la relevancia de la Ruta 78 hacia Nueva Aldea** como eje estructurante parte del desarrollo económico de la comuna y su vinculación con actividades productivas de escala mayor, como la industria forestal.

No obstante, la propuesta considera que dicha vía constituye además una de las **principales puerta de acceso a la comuna**, la cual se proyecta con una **vocación turística y de servicios**, por lo que es importante resguardar una adecuada relación entre desarrollo económico y calidad e imagen de ciudad.

En este sentido, la zonificación propuesta busca **compatibilizar distintos usos de suelo**, evitando la consolidación de un corredor exclusivamente industrial en ambos frentes, lo que podría generar impactos negativos en términos de: imagen urbana y atractivo turístico, conflictos de uso con actividades residenciales, condiciones ambientales y de habitabilidad.

Por lo anterior, se ha optado por una **solución equilibrada**, que contempla:

- **Un frente con vocación productiva**, que permite el emplazamiento de actividades económicas y equipamientos asociados,
- **Un frente con vocación residencial mixta**, que incorpora usos residenciales, comercio y equipamientos, promoviendo un desarrollo más diverso y habitable.

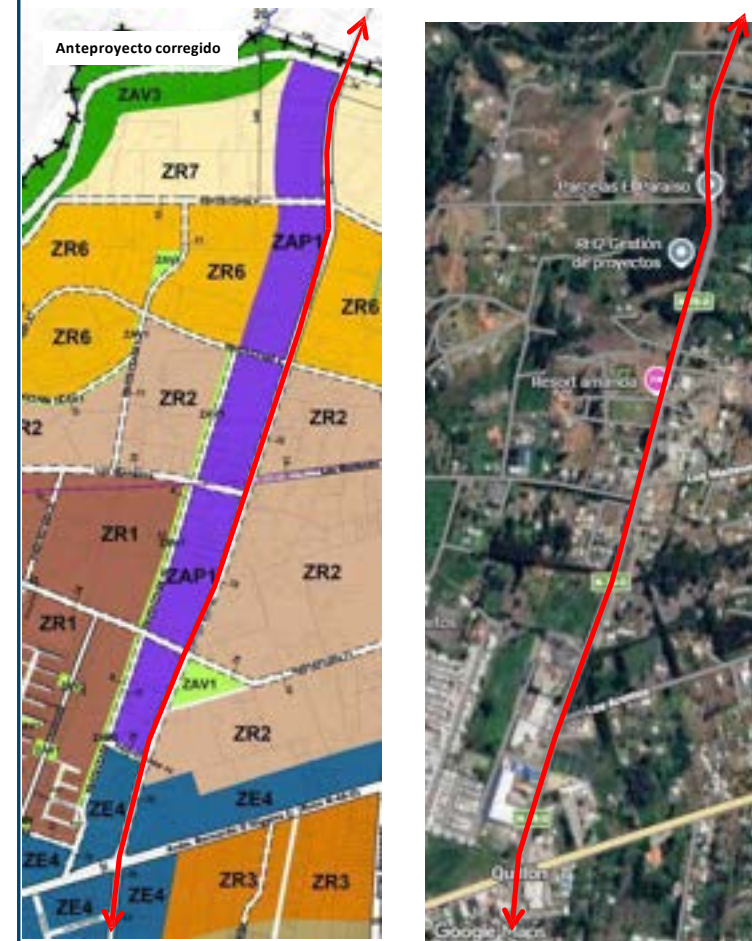
Lo anterior permite **potenciar el desarrollo económico, resguardar la calidad e imagen del acceso a la ciudad, favorecer la consolidación de un borde activo y mixto**, todo coherente con la proyección turística de la comuna.

En consecuencia, no se estima pertinente establecer una zonificación industrial en ambos costados de la vía, manteniéndose la propuesta en los términos planteados, por cuanto responde a una **visión integral de desarrollo urbano**, equilibrando crecimiento económico, calidad de vida e identidad territorial.

Marcelino Villegas

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
76

Zonificación

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

De acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Quillón actualmente en proceso, el área correspondiente al Cerro Centinela (y hectáreas circundantes) ubicado en el Fundo La Isla, **ha sido clasificada como Zona Verde Pública.**

Sin embargo, es necesario señalar que dicho predio es de carácter privado y cuenta con aprobación vigente del SAG, Dirección Regional, para su subdivisión en lotes de 5.000 m², autorización que rige desde el año 2023.

Esta situación genera una inconsistencia normativa, al suponerse una declaratoria de uso público sobre un predio que posee derechos adquiridos y autorizaciones administrativas previas, válidamente otorgadas por la autoridad competente.

Se solicita entonces que el instrumento de planificación territorial en trámite **reconozca y respete las autorizaciones previamente concedidas por el SAG, manteniendo las condiciones de subdivisión aprobadas**, a fin de resguardar la certeza jurídica y los derechos del propietario.

RESPUESTA SUGERIDA:

FUNDAMENTO:

Los antecedentes enviados no son suficientes para localizar el loteo indicado, sin embargo, se ajusta la zonificación considerando mantener la zona de protección del humedal y permitiendo desarrollar hacia el sector norte en baja densidad residencial con zonas ZR8 y ZRAV.

Gonzalo Ovalle

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
77

Zonificación

TEMÁTICA

Jaime Millán

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Aludiendo a motivos entre los que se menciona la inexistencia de un proyecto que sustente la destinación y mantención de las áreas verdes propuestas en su terreno, la producción de una "expropiación indirecta", que no habría un déficit en el indicador de áreas verdes que justifique sacrificar el derecho de propiedad privada, que existirían vicios en la notificación y audiencia, que en su predio le afectaría un doble gravamen (en relación a los establecido en el Código de Aguas para los canales sumado a una faja de área verde), lo que se considera un exceso que sobrepasa las cargas que un privado debe soportar gratuitamente para el beneficio público, en un predio privado en el que existe un proyecto de loteo a ser presentado en DOM en el corto plazo, el que sería inviable con las áreas verdes propuestas en el predio en el anteproyecto. Se concluye solicitando:

En relación con las áreas ZAV3 sobre el predio y sobre el canal de regadío, se solicita explícitamente :"**Que se modifique la zonificación de las áreas señaladas en las figuras precedentemente del anteproyecto, sustituyendo la zona ZAV3 por una zona que permita el desarrollo inmobiliario compatible con el entorno (ej: Residencial de baja densidad ZR7)**".

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO: Se aclara sobre la faja de área verde sobre el canal, que, la definición de una faja como área de resguardo del canal se fundamenta en la necesidad de garantizar su operación, mantención e inspección, conforme a las condiciones propias de las servidumbres de acueducto reguladas en el Código de Aguas. Asimismo, busca prevenir riesgos asociados a la ocupación sobre infraestructura hidráulica, constituyendo una medida de planificación urbana proporcional, orientada a resguardar la seguridad y el adecuado funcionamiento del sistema. La medida no impide el desarrollo del predio, sino que ordena su ocupación, resguardando una franja específica por razones técnicas y de seguridad. **Se reduce el ancho de la faja de protección del canal de 24 m a 14m.**

Sobre la localización de la ZAV3, esta responde a la identificación de zonas con riesgo por remoción en masa y al objetivo ambiental del plan de mantener condiciones paisajísticas y corredores ecológicos dentro del área urbana que se conforman con la laguna, esteros, río y cerros isla.

Se acoge lo observado sobre este punto parcialmente. Se reduce área verde de cota 85 a 95 y se crea nueva zona ZRAV, que mantiene las condiciones de ZAV3 y además posibilita el desarrollo residencial en predios de 2.500m² y coeficiente de constructibilidad 0,1, sólo a través del cumplimiento de incentivos normativos de carácter ambiental, (destinar 30% del predio a arborización de especies nativas, que considere al menos 1 individuo cada 10m²).

IMAGEN REFERENCIAL



NUEVA ZONA RESIDENCIAL Y ÁREA VERDE – ZRAV**USOS DE SUELO:**

USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
ESPACIO PÚBLICO	ACTIVIDADES PERMITIDAS	
	Según Art. 2.1.30 OGUC.	
ÁREA VERDE	Según Art. 2.1.31 OGUC.	

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados expresamente como permitidos.

NORMAS URBANÍSTICAS:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PARA USOS PERMITIDOS
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2.500
Coefficiente de ocupación del suelo	0,01
Coefficiente de constructibilidad	0,01
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	3,5 m - 1 piso
Distanciamiento	Art. 2.6.3 de la OGUC
Antejardín	10 m
Adosamiento	Art. 2.6.2 de la OGUC
Rasantes	Art 2.6.3 de la OGUC

USOS DE SUELO CON INCENTIVOS NORMATIVOS:

USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda sólo con incentivos normativos
	Hospedaje	Hotel sólo con incentivos normativos
EQUIPAMIENTO	Comercio	Restaurante sólo con incentivos normativos

NORMAS URBANÍSTICAS CON INCENTIVOS NORMATIVOS:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PARA USOS PERMITIDOS
Coefficiente de ocupación del suelo	0,1
Coefficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de la edificación	7 m - 2 piso

**OBS.
78**

Zonificación

TEMÁTICA

Juan Navarro

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

1. Mucha información técnica difícil de entender, debería alguien hacer un resumen.
2. No pude encontrar la sugerencia de aumentar el área urbana hacia camino cabrero. Más empresas se pueden instalar por cambio de uso de suelo. Requerimos una estación de servicios para venta de combustible, en Cerro Negro y El Peley tenemos que venir a Quillón a llenar nuestro estanque del vehículo.
3. Fui enfático en solicitar la creación de un paseo peatonal, una sola cuadra desde copelec hasta Unimarc (calle O'Higgins). Los adultos mayores estaremos agradecidos, para ser un punto de reunión y descanso.
4. Terminal de buses.
5. Centro cultural para el desarrollo de las artes (música, bailes, actuación, intercambio cultural).

IMAGEN REFERENCIAL

No aplica

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR

FUNDAMENTO:

1. Considerando la complejidad técnica de la materia, el proceso de Consulta Pública del Plan, regulado por el artículo 2.1.11 de la OGUC y el artículo 43 de la LGUC, contempla la realización de una audiencia pública, debidamente difundida a través de distintos medios (prensa escrita, sitio web y redes sociales municipales, además de invitaciones formales a organizaciones territoriales), con el objeto de que la comunidad pueda informarse, realizar consultas y resolver sus dudas respecto de la propuesta.
2. El límite urbano propuesto se amplía hacia el sur, hasta el cruce de la ruta N-86 con el Camino Viejo a Cerro Negro, tomando en cuenta el desarrollo y proceso de consolidación de este sector contiguo al límite urbano actual, y que este sector cuenta con equipamientos educativos, áreas verdes y el desarrollo de comercio de escala local.
3. El eje de la calle Cayumanqui concentra actualmente la mayor parte del equipamiento de mayor escala y de actividad comercial de la comuna, además de formar parte de la red vial estructurante del área central. En este contexto, su rol funcional y nivel de flujo vehicular hacen inviable su definición como eje peatonal.
4. La propuesta reconoce la necesidad de contar con un terminal de buses, por lo que este uso se encuentra permitido en las zonas ZE1 y ZE7.
5. Cabe señalar que el PRC no contempla financiamiento para la ejecución de proyectos, sino que establece las condiciones normativas para su desarrollo futuro, el cual puede materializarse mediante iniciativas públicas o público-privadas

OBS.

79 - 83

Zonificación

TEMÁTICA

Liliana (2) y Luz Garrido – Lya y Sofía Ortíz

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Con respecto a la zona propuesta ZAV4, se requiere mantención de la zona ZEXH-3 y ZPD vigentes, y la extensión de la zona ZR7 propuesta en dirección al Río Itata, ya que esta no es totalmente inundable como la describieron.

Dentro de mi propiedad en la zona ZEXH-3 se proyecta un programa CONAF "Programa de arborización" encargada de este la Sra. Paulina Urrutia, orientado a fortalecer las áreas verdes del sector, tan necesarias y cada vez más escasas para mejorar la calidad de vida del sector cumpliendo la función de pulmón verde y complementando a los proyectos terapéuticos alternativos a desarrollar orientados a la comunidad (equinoterapia, paseos de las escuelas con niños TDHA, entre otros).

El propietario autoriza el uso de caminos internos particulares para uso de unidades de emergencia.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO: Se acoge observación parcialmente. Se ajusta la zona ZAV4 al borde del río Itata, definiendo una faja de 60 m, mientras que el resto del predio se clasifica como ZR8, manteniendo la condición de área de riesgo de inundación, según lo indicado por el Estudio de Riesgos del plan. Por lo anterior, cualquier proyecto que se quiera desarrollar en este sector, deberá realizar obras de mitigación conforme a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

IMAGEN REFERENCIAL



Anteproyecto Consulta Pública

Anteproyecto corregido

SÍNTESIS DE OBSERVACIONES AFECTACIONES – VIALIDAD – LÍMITE URBANO:

1. Vías proyectadas N°3, N°32 y N°33

Fragmentación de la propiedad y afectación a la unidad predial
Impacto en vivienda, seguridad y proyectos en desarrollo
(vivero/CONAF)

Trazado de vía N°32 próximo a la vivienda

Aumento de externalidades: ruido, tránsito, inseguridad y residuos

Solicitud: eliminación de trazados propuestos

2. Vialidad en propiedad privada (sector Antupahuil)

Clasificación errónea de vía como “existente” (camino privado)

Trazado de apertura sobre predio no expropiado

Cargas desproporcionadas que inutilizan el predio

Solicitud: eliminar trazados o, en su defecto, aplicar expropiación conforme a ley.

3. Límite urbano Ruta 78 hacia Nueva Aldea

Inconsistencia en definición del límite urbano

Propuesta: extender límite hasta el río Coyanco como borde natural

Criterio de mayor coherencia territorial y proyección futura

SÍNTESIS RESPUESTAS SUGERIDAS

1. ACOGER PARCIALMENTE. Se eliminan las vías 31 y 32 proyectadas perpendiculares a la ruta N-48-O y se mantiene vía proyectada 3 y 33, que permite el acceso a la meseta inmediata al borde del río.
2. ACOGER PARCIALMENTE. Se mantiene vía existente que corresponde a declaratoria de utilidad pública del plan vigente, graficándola como vía proyectada.
3. SE ACLARA. No hay inconsistencias en la definición del límite urbano, responde a condiciones naturales (estero Coyanco) y antrópicas presentes en el territorio, generando suelo suficiente para las proyecciones de población futura no resultando necesaria su proyección.

9

obs

Propuesta Territorial

Afectaciones

NOMBRE	N° OBS
ELVIA CECILIA MENDOZA BARRA	1
LILIANA GARRIDO	2
LUZ GARRIDO	1
LYA ORTÍZ	1
SOFÍA ORTÍZ	1

Vialidad

NOMBRE	N° OBS
ALVARO ANDRES ARCOS RIVERA	1
JAIME MILLAN	1

Límite urbano

NOMBRE	N° OBS
MARCELINO ENRIQUE VILLEGAS AGUILERA	1

OBS.

84 - 89

Afectaciones

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Solicito la eliminación de las vías proyectadas N°3, N°32 y N°33 ya que estas dividirían mi propiedad en tres partes, afectando la unidad predial existente y el derecho de propiedad. Esto perjudicaría de sobremanera nuestra vida cotidiana, la seguridad y la continuidad y desarrollo de nuestros proyectos; algunos ya en curso con CONAF: Programa más bosques, y afectaría el funcionamiento de mi vivero con proyección de crecer.

La vía proyectada N°32 pasa prácticamente por sobre mi hogar. Cabe destacar que, en caso de emergencias, siempre hay caminos intermedios en la propiedad.

Se solicita lo anterior por contaminación ambiental y acústica, ya que aumentaría el tránsito vehicular, peatonal, con esto aumenta la posibilidad de actos delictuales (seguridad), comercio ambulante, basuras, vagancia de perros y otros animales

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO: Las vialidades proyectadas hacia el territorio comprendido entre la Av. Bernardo O'Higgins y el Río Itata otorgan conectividad al sector en vista de una mayor consolidación del uso residencial asociado a las condiciones normativas permitidas en la zona ZR7, permitiendo al mismo tiempo reducir la dependencia de dicha avenida para la conexión con el centro de Quillón. Por otro lado, los proyectos mencionados en su observación van a poder seguir siendo desarrollados, en la medida que estos se encuentren asociados a los usos permitidos en la respectiva zona de acuerdo con la ordenanza local del plan.

Se acoge parcialmente lo observado, se eliminan las vías proyectadas 31 y 32 dado que esto no implica una disminución sustantiva en el estándar de conectividad ni una necesidad de rediseño de la propuesta en materia de vialidad.

Se mantienen las vías proyectadas 3 Y 33. Considerando el cambio de zonificación de ZAV4 a ZR8 en el sector que colinda con el río Itata, las vías anteriormente mencionadas permiten asegurar la accesibilidad a los predios, factibilizar el desarrollo de infraestructura y servicios básicos, permitir el acceso y operación de vehículos de emergencia y las condiciones adecuadas de evacuación frente a eventos de amenaza, mantener la continuidad vial con la red estructurante de la ciudad y la vinculación con vías de mayor jerarquía (N-48-O).

Elvia Mendoza

Liliana y Luz Garrido – Lya y Sofía Ortiz

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
90

Vialidad

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

La municipalidad comete un error de hecho al calificar como "existente" una vía que no tiene la calidad jurídica de pública, el paso por Antupahuil es un camino privado sobre el cual los dueños han ejercido actos de mera tolerancia, lo que no constituye derecho ni gravamen, y mucho menos transfiere propiedad al Estado o al uso público general. Del mismo modo, se solicita eliminación del tramo graficado como vialidad apertura, toda vez que se emplaza íntegramente sobre propiedad privada no expropiada, considerando que el predio con todas estas restricciones y cargas desproporcionadas queda inutilizado.

Se solicita explícitamente **"Que se modifiquen y que se eliminen de inmediato los tramos que dan cuenta las figuras precedentes como vialidad existente y apertura respectivamente, y su exclusión en el anteproyecto del PRC, toda vez que se emplazan en propiedad privada no expropiada, en subsidio, si la municipalidad persiste, que sean sujetos de expropiación con los procesos correspondientes y que estipula la ley para los efectos."**

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER PARCIALMENTE

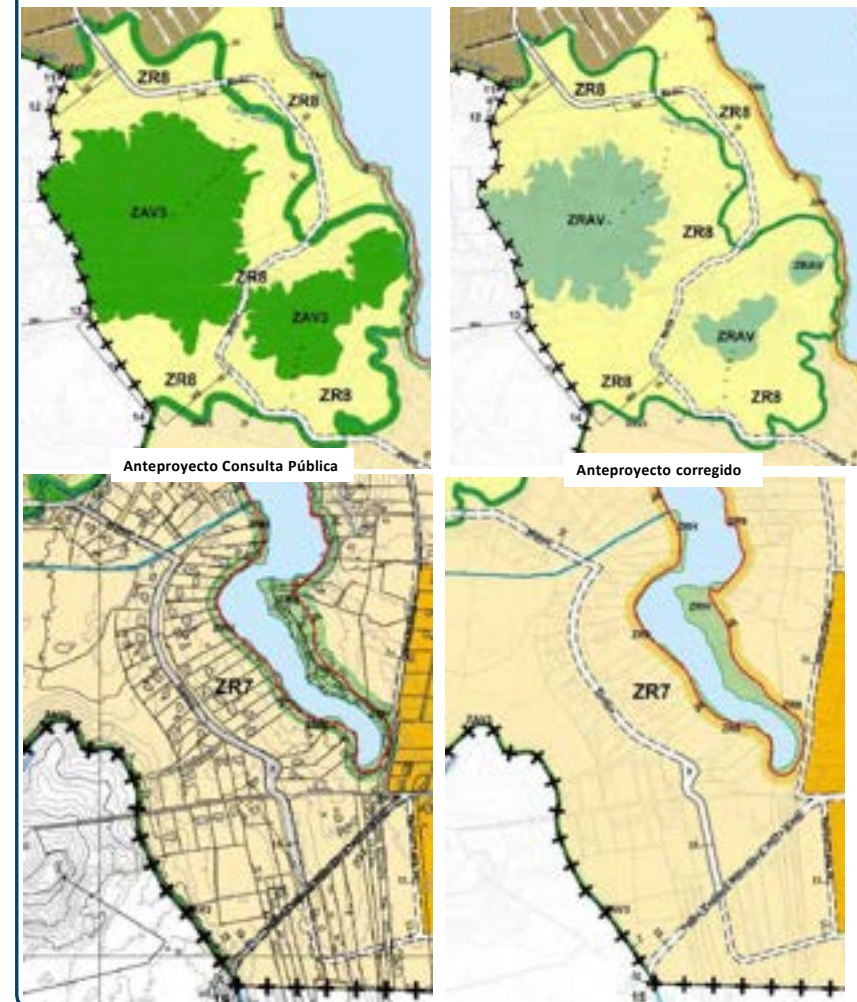
FUNDAMENTO: Es posible acoger parcialmente y corregir gráfica de prolongación de calle Cunco hacia el sur, hasta la vía de servicio Pedro Campos Menchaca, definiéndola como una vía de apertura (afecta a utilidad pública según del art. 59 y 59 bis de la LGUC).

Respecto a la apertura de la calle Mañío, se aclara que efectivamente el PRC al graficarla como "apertura", su trazado corresponde a una circulación afecta a utilidad pública, por lo que a la proporción de terreno afectada está sujeta a las disposiciones del art. 59 y 59 bis de la LGUC, entretanto se procede a su expropiación.

Jaime Millán

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
90**

Vialidad

TEMÁTICA

CONTINUACIÓN FUNDAMENTO DE RESPUESTA:

Es importante destacar que ambas vialidades (Cunco y Mañío) se encuentran definidas en el PRC Vigente (2007), como vías estructurantes de categoría local con un ancho existente de 15m.

ORDENANZA PRC VIGENTE 2007

DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE
Lunes 17 de Diciembre de 2007 N° 38.938

Página 16 (18004)

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZVP (ZONA DE VALOR PAISAJISTICO)

TIPO DE USO	USOS DE SUELO ZONA ZVP
	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido, sólo locales de hospedaje o similares y viviendas asociadas al uso predominantemente
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria: Prohibido; Minería: Prohibido; Bodegas y Talleres: Prohibido; Artesanía: Prohibido
EQUIPAMIENTO	Permitido
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido sólo asociado al uso principal de la zona
CLUBO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido excepto estadios
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALEP	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Prohibido
SOCIAL	Prohibido

EDIFICACION PARA LA ZONA ZVP

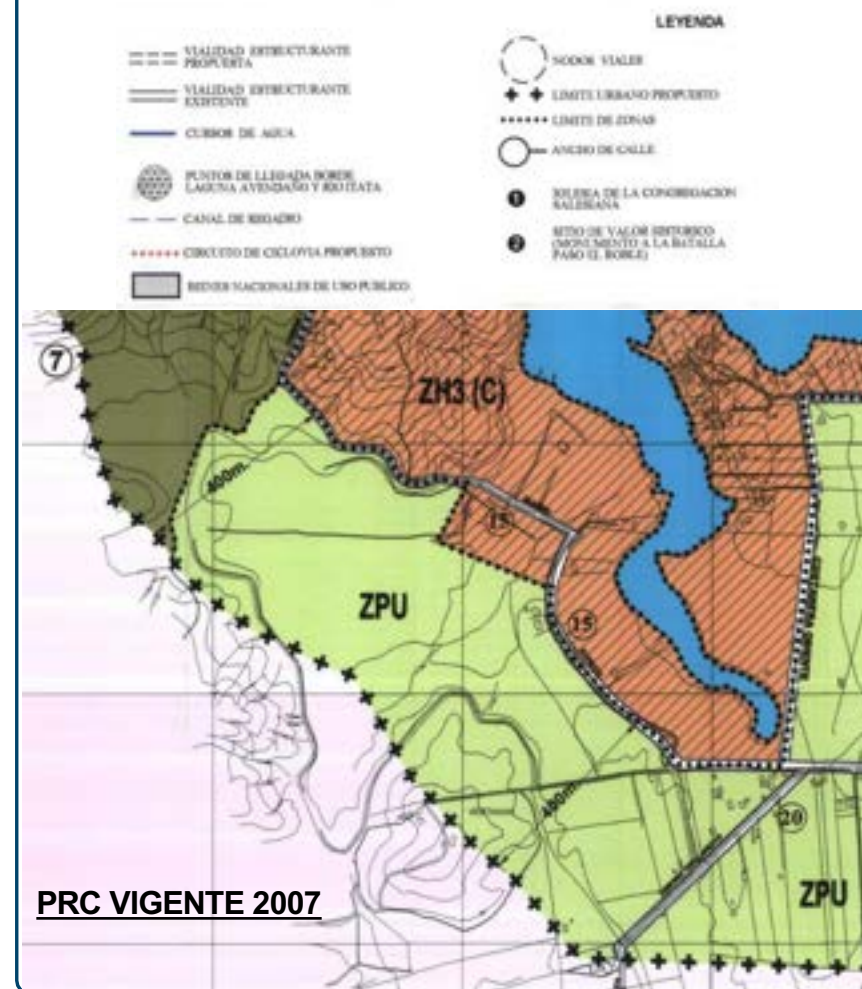
CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZVP.	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.500 m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,3
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUIBILIDAD	0,3
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10,7 m.
SISTEMA DE AGRIPIAMIENTO	abierto
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
ADORNAMIENTO	No se permite
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DRENDES	3 m.
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m.
CONDICIONES ESPECIALES	La ocupación de esta zona deberá previamente cumplir con lo establecido en el artículo 14 de la presente Ordenanza
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se permite

Camino Estero Coyanco	Desde Límite urbano poniente a Límite urbano norte	E	Colectora	20 m.
Costanera Estero Quillín	Desde Dieciocho de Septiembre a Dieciocho de Septiembre	P	Local	11 m.
Prolongación Calle Itata	Desde Camino Estero Coyanco a Dieciocho de Septiembre	E-P	Servicio	15 m.
Dieciocho de Septiembre	Desde Avda. Bernardo O'Higgins a Costanera Estero Quillín	E	Servicio	15 m.
Camino Cerro Negro	Desde Costanera estero Quillín a Límite urbano sur	E	Troncal	30 m.
Colo Colo	Desde Avda. Bernardo O'Higgins a Calle sin nombre 1	E-P	Local	11 m.
Galvarino	Desde Avda. Bernardo O'Higgins a Camino sin nombre 1	E-P	Local	11 m.
Gabriela Mistral	Desde Límite Urbano norte a Calle sin nombre 4	E-P	Troncal	30 m.
Avda Jorge Alessandri	Desde Avenida B. O'Higgins a Camino 1	E-P	Local	15m
Caspolcán	Desde Avda. Cuyamontepi a Límite urbano sur	E-P	Local	15 m.
Diego Portales	Desde Avda. Cuyamontepi a Caspolcán	E	Local	11 m
Costanera Poniente	Desde Avda. B. O'Higgins a Camino 1	E-P	Local	15 m.
Mañío	Desde Camino 1 a Cunco	E	Local	15 m.
Cunco	Desde Mañío a Costanera Oriente	E	Local	15 m.
Costanera Oriente	Desde Camino Chiflancito a Ruta N-148	E-P	Local	15 m.
Camino a	Desde Ruta N-148 a Límite	E	Servicio	20 m.

Jaime Millán

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
91**

Vialidad

TEMÁTICA

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Respecto a vialidades, revisar proyecciones.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO: Se revisarán las proyecciones viales contenidas en el anteproyecto, revisando que se minimicen las afectaciones sobre edificaciones existentes sin perjudicar la conectividad brindada por el diseño de la red vial estructurante del Plan.

OBS.
92

Límite Urbano

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

En relación al límite urbano que afecta hacia nueva aldea por la ruta 78 el límite debe llegar hasta el río coyanco como viene desde los perales hacia Quillón bordea el río no entiendo porque cortan el límite en el sector de la nueva cervecería Cayumanqui si debería llegar hasta el río O SEA QUE EL LIMITE SEA EL NATURAL DEL RIO . eso se ve mas ordenado y con visión de futuro.

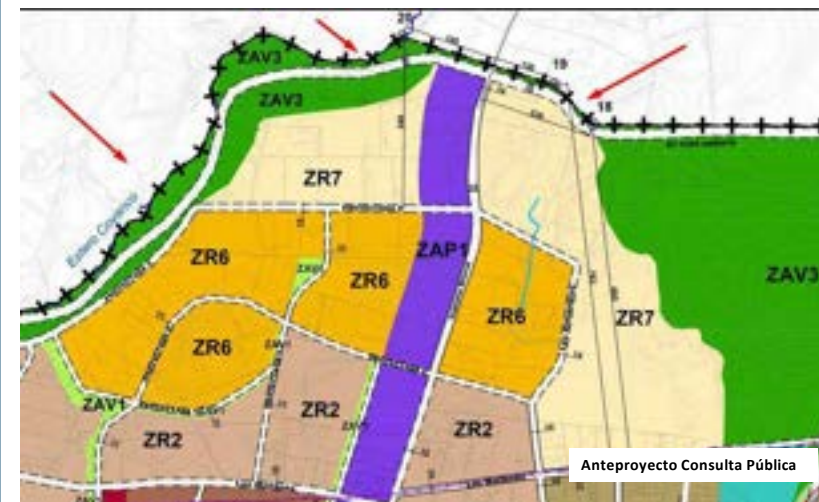
RESPUESTA SUGERIDA: NO ACOGER

FUNDAMENTO: El límite urbano en su trazado norte fue definido en función de variables como las mayores posibilidades de crecimiento del polígono operacional de la empresa sanitaria hacia este sector incorporado al área urbana, sumado al interés municipal por el desarrollo de proyectos de viviendas de interés público y el resguardo de los elementos naturales del entorno, en donde el Estero Coyanco efectivamente es el hito que define el límite urbano hasta el vértice 20 identificado en los planos del anteproyecto, no siendo necesaria una mayor incorporación de territorios urbanos dado que el suelo disponible es suficiente en relación con las proyecciones de población a futuro en Quillón y aún se encuentran considerables porciones de territorio sin consolidar dentro del límite urbano vigente.

Marcelino Villegas

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



SÍNTESIS DE OBSERVACIONES**1. Ajustes de usos de suelo por zona**

Incorporar servicios y salud en zonas ZR1–ZR4

Ampliar usos en ZE1 (culto y cultura)

Flexibilizar ZE6 (educación + comercio y servicios)

ZE9: incorporar comercio y servicios; condicionar a mitigación ambiental

Considerar coherencia con proyectos públicos (Parque Laguna Avendaño)

2. Av. Bernardo O'Higgins – predios específicos

Zonificación actual adecuada para uso educacional

Solicitud: incorporar uso comercial por ubicación estratégica

Promover uso mixto (educacional + comercial)

3. Calle Las Heras 503

Ampliar uso de preescolar a educacional general

Incorporar usos de salud y comercio

Enfoque en diversificación y desarrollo comunitario

4. Ordenanza local – usos incompatibles

Permisividad amplia de infraestructura genera conflictos

Incompatibilidad con usos residenciales (impactos ambientales y de seguridad)

Necesidad de regulación diferenciada según tipo de uso

5. Alturas máximas por zona

Restricciones actuales limitan desarrollo e inversión

Solicitud de aumento de alturas en zonas ZR y ZE

Ajustes para coherencia con ejes estructurantes y proyectos futuros

Evitar limitaciones a equipamientos y desarrollo urbano

6. Subdivisión predial ZR5 - ZR7–ZR8

Superficie mínima (2.000 m²) considerada excesiva

Limita densificación y uso eficiente del suelo

Solicitud: reducir a 500–1.000 m²

7. Zona ZRH (humedal)

Faja de protección + antejardín reduce significativamente uso del predio

Se considera una restricción desproporcionada

SÍNTESIS RESPUESTAS SUGERIDAS

1. ACOGER. Las precisiones solicitadas y propuestas no constituyen modificaciones sustanciales a la propuesta del plan.
2. ACOGER. Las precisiones solicitadas y propuestas no constituyen modificaciones sustanciales a la propuesta del plan.
3. ACOGER. Las precisiones solicitadas y propuestas no constituyen modificaciones sustanciales a la propuesta del plan.
4. ACOGER. Las precisiones solicitadas y propuestas no constituyen modificaciones sustanciales a la propuesta del plan.
5. ACOGER. Las precisiones solicitadas y propuestas no constituyen modificaciones sustanciales a la propuesta del plan.
6. ACLARAR. ZONA ZR5 tiene una subdivisión predial de 500m² en el anteproyecto expuesto.
NO ACOGER. El tamaño predial de las zonas ZR7 y ZR8 es consistente con las densidades propuestas en ambas zonas (menores al tamaño predial del plan vigente).
7. ACOGER PARCIALMENTE. Se define nueva zona (fuera del límite del humedal), que permita el uso residencial con limitaciones para mantener el resguardo del Humedal.

7

obs

Normas urbanísticas

Usos de suelo

NOMBRE	N° OBS
ALVARO ANDRES ARCOS RIVERA	1
PAMELA IVONNE CANDIA JARA	2
SOFÍA ORTÍZ	1

Alturas de edificación

NOMBRE	N° OBS
ALVARO ANDRES ARCOS RIVERA	1

Subdivisión Predial Mínima

NOMBRE	N° OBS
GONZALO OVALLE VILAL	1

Antejardín

NOMBRE	N° OBS
RICARDO SALGADO	1

**OBS.
93**

Usos de suelo

TEMÁTICA

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- En zona ZR1, ZR2 y ZR3, considerar equipamiento de servicios o salud, que permita contemplar centros médicos, centros de diálisis, dentales, etc. o equipamiento
- En zona ZR4, considerar equipamiento de servicios o salud, que permita contemplar centros médicos, centros de diálisis, dentales, etc. o equipamiento .
- ZE1 considerar culto y cultura, bibliotecas, archivos, museos.
- ZE6, no limitar únicamente a educación, considerando usos híbridos. Incluir servicios y equipamiento comercial.
- ZE9 Equipamiento borde laguna, incorporar comercio menor (escala media) y servicios considerando oficinas (escala media) de carácter público. Condicionar zona a estudios de mitigación por proximidad a humedal o zona de protección. Considerar proyecto de inversión pública del "Parque Laguna Avendaño".

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se incorpora equipamiento de clase servicios profesionales públicos y privados en zonas ZR1, ZR2, ZR3 y ZR4.
- En la zona ZE1 se incluye dentro del equipamiento de la clase culto y cultura, las actividades de bibliotecas, archivos y museos.
- En zona ZE6 se incluyen las actividades permitidas de locales comerciales, además de servicios profesionales.
- En zona ZE9 se incluyen como actividades permitidas los servicios profesionales.
- El proyecto "Parque Laguna Avendaño" sería posible de realizar de acuerdo con lo definido en la OGUC para los usos de suelo "Espacio Público" (2.1.30) y "Área verde" (2.1.31) según se trate de un proyecto a emplazarse en un Bien Nacional de Uso Público o no.

OBS.
94

Usos de suelo

TEMÁTICA

Pamela Candia

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

La zonificación considerada para este nuevo plan regulador me parece buena y satisfactoria para el uso escolar que se desarrolla actualmente en dicha dirección, sin embargo me gustaría que se pudiera diversificar además con zona comercial pensando en la ubicación estratégica de esta propiedad para futuros proyectos por encontrarse enfrentando a una avenida principal de la comuna y no **necesariamente limitar a solo uso Educativo, por lo que se pudiera considerar este aspecto idealmente como zona de uso ESCOLAR y COMERCIAL** por ejemplo.

En los siguientes lotes :

160-34 Av. Bernardo O'Higgins 1243

- 160-45 Av. Bernardo O'Higgins 1251 Lote B

160-46 Av. Bernardo O'Higgins 1259 Lote C

Muchas gracias por acoger solicitud que beneficia directamente a todos los habitantes de la comuna quienes buscan en sus propiedades aportar y beneficiar a todos.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO:

Los terrenos mencionados en su observación se encuentran dentro de la zona ZE6, la que se modificará en este sector para darle continuidad a la zona ZE4, incorporándose a esta última los usos de educación básica y media, adicional a los usos que ya permitía. Lo anterior en vista a incentivar usos mixtos o híbridos en vías estructurantes de jerarquía y, en este caso, en cercanías de equipamientos educacionales y deportivos, permitiendo la consolidación de polos de equipamientos.

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
95

Usos de suelo

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

La observación para esta propiedad ubicada en calle las Heras 503, lote san Vicente, es que **me gustaría que la zonificación se diversificara agregando el uso como escolar y no solo como Pre Escolar, y además incluir el uso para desarrollar proyectos de centro medico y comercial.**

Para el progreso y desarrollo de la comunidad que beneficia a todos los habitantes de la comuna en general.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y ACOGER

FUNDAMENTO:

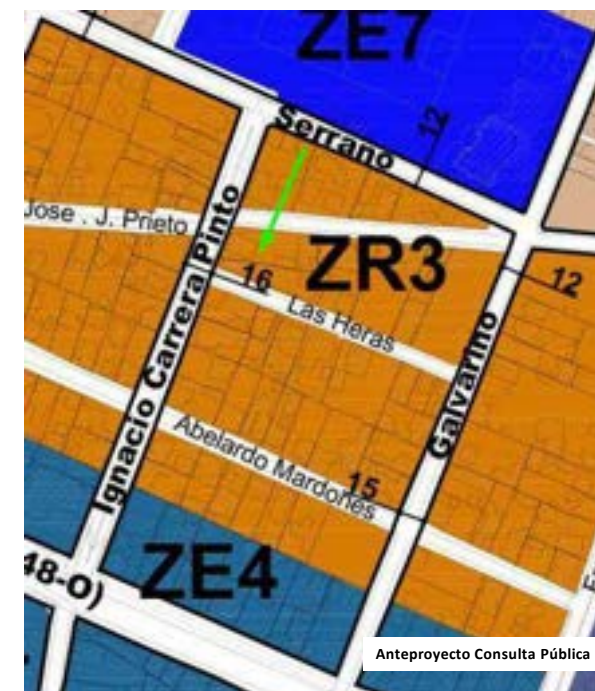
Se aclara que la ubicación mencionada en su observación se encuentra dentro de la zona ZR3, la que ya cuenta con locales comerciales dentro de sus usos permitidos.

Adicionalmente, dada esta y otras observaciones, se acoge la incorporación de servicios profesionales dentro de las actividades permitidas para la Zona ZR3, sumado también a la inclusión de equipamiento de educación asociado a los niveles básica y media. Lo anterior permite una mayor oferta de equipamientos que sirva a la población de los sectores residenciales cercanos.

Pamela Candia

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
96

Usos de suelo

TEMÁTICA

Sofía Ortíz

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

En términos de lo que se establece en la Ordenanza Local que **no se estaría ajustando a derecho según la normativa vigente**, cabe mencionar lo que ya se esbozó en el párrafo anterior, con respecto a la **permisividad de infraestructuras de cualquier tipo dentro de todas las zonas del Plan**, lo cual se contradice con lo que insta la LGUC sobre planificar en base a usos mixtos, salvo aquellos que requieren usos exclusivos, debido a que existen usos que podrían generar condiciones de inseguridad y/o contaminación a los habitantes del mismo territorio. **En este sentido, la convivencia de zonas residenciales con plantas de tratamiento de aguas servidas o subestaciones eléctricas debe ser normado de manera particular**, por ejemplo.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR

FUNDAMENTO:

Se aclara que la normativa que insta a planificar en base a usos mixtos es la OGUC, de acuerdo con su art. 2.1.37. Se aclara por otro lado que el Plan no permite todo tipo de infraestructuras en todas las zonas, ya que en el caso de la infraestructura sanitaria, solo se permite en las zonas ZIS, ZAV2, ZR7 y ZR8. Para el caso de las zonas residenciales mixtas en las que se permite la infraestructura sanitaria, esta se considera para que los distintos desarrollos puedan considerar en sus proyectos la factibilidad mediante soluciones particulares y/o plantas de tratamiento propias, ya que la empresa sanitaria no alcanza a cubrir todo el área urbana de Quillón. Cabe agregar que este tipo de infraestructuras, como la sanitaria y energética mencionada en su observación cuentan con regulaciones propias para su instalación provenientes de la Superintendencia de Servicios Sanitarios y de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, respectivamente. Estas instituciones cumplen también un rol fiscalizador de dichas infraestructuras, revisando los estándares de seguridad y contaminación en el territorio.

OBS.
97

Alturas de edificación

TEMÁTICA

Álvaro Arcos

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- En zona ZR1, ZR2, ZR3 evaluar altura máxima, considerando que proyectos privados o de condominios en edificios de 5 pisos estarían fuera de norma. No limitar la altura a 2 pisos.
- En zona ZR4 no se limita la altura a 3 pisos.
- En ZE1, ZE2 modificar altura, contemplar 4 pisos o 5 altura máxima 14m., considerando la calidad de avenida y eje articulador.
- En referencia a ZONA ZE3, modificar altura máxima en pisos y metros, considerando proyectos de inversión futuros a ejecutar en zona cívica. Resolver cambio a 5 pisos o 15 metros, además considerando que esta zona puede incluir inversión público-privada o su defecto, incluir zona en incentivos normativos. La no modificación interfiere o limita la construcción de nuevo edificio consistorial, mercado, terminal y otros proyectos relevantes en el centro de la comuna.
- ZE3 no limitar altura a 2 pisos ni en metros, considerando que pudieran proyectarse stripcenter, altura de 3 pisos o 9 metros.
- En ZE4 no limitar altura, considerando posibles construcciones mayores. Modificar a 4 pisos o 12 a 15 metros. No queremos limitar la inversión respecto a condiciones rígidas de altura.
- ZE6, Revisar y ajustar altura dado que establecimientos comerciales o centros comerciales de escala media se limitarían en 2 pisos. Corregir a 3 o 9 metros.
- ZE7 modificar y corregir limitante de 2 pisos. Considerando que los paños disponibles se permiten terminales, centros culturales, entre otros, que verían limitada su morfología con la altura condicionada. Corregir a 3 pisos o 12 metros. (no es concordante 2 pisos con 12 metros).
- ZAP1, ZAP2 corregir altura de 2 pisos.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO: Sobre alturas en ZR1, ZR2, ZR3 y ZR4, La altura máxima propuesta responde a la **escala urbana e identidad de la comuna de Quillón**, caracterizada mayoritariamente por edificaciones de hasta 2 pisos.

Sin perjuicio de lo anterior, la normativa vigente contempla mecanismos que permiten el desarrollo de proyectos de vivienda de mayor altura, particularmente en el caso de **vivienda económica acogida al DFL N°2**, la cual, conforme a lo dispuesto en el **artículo 6.1.8 de la OGUC**, puede acogerse a disposiciones especiales que flexibilizan las normas urbanísticas, incluyendo la altura, pudiendo alcanzar los 4 pisos.

Sobre las alturas en las zonas de equipamientos de la ZE2 a ZE7 se definirán de 12m y 3 pisos.

Para la ZE1 se analizará crear una sub-zona que permita mayor altura en función de la localización de proyectos municipales.

OBS.
98

Subdivisión predial mínima

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

En relación con el Plan Regulador Comunal de Quillón en trámite, una porción del predio individualizado en el formulario ha sido clasificada bajo la zonificación ZR7,8, estableciendo una superficie predial mínima de subdivisión de 2.000 m².

Al respecto se considera que dicha exigencia resulta desproporcionada con las dinámicas de desarrollo urbano del sector, limitando de manera significativa el aprovechamiento eficiente del suelo y restringiendo la posibilidad de generar soluciones habitacionales acordes con la realidad local. En este sentido, una subdivisión mínima de 2.000 m² no se condice con criterios de densificación equilibrada, particularmente en áreas que presentan condiciones aptas para una ocupación en menor escala.

Por lo anterior, se **solicita evaluar la modificación de la normativa aplicable a la zona ZR5 permitiendo una superficie predial mínima de subdivisión de 500 m² o, en su defecto, 1.000 m²**, lo cual favorecería un uso más eficiente del suelo, promovería un desarrollo urbano más inclusivo y resultaría coherente con las necesidades actuales de crecimiento de la comuna.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se aclara que la zona ZR5 dentro de sus normas urbanísticas define una superficie de subdivisión predial mínima (SSPM) de 500 m², por lo que ya cumple con lo solicitado.
- Respecto a las zonas ZR7 y ZR8, estas se ubican en gran parte en territorios con bajo nivel de ocupación en donde no se proyecta un aumento significativo en la intensidad de ocupación de sus suelos, por lo que en este sentido no se acogen posibles reducciones de la SSPM para dichas zonas. Sin perjuicio de lo anterior, cabe agregar que el sector del predio aludido en su observación se encuentra en la zona de extensión habitacional ZEXH-3 de acuerdo con el PRC vigente, la que define una SSPM de 2.500 m², por lo que el anteproyecto sometido a consulta pública al definir una norma de 2.000 m² (ZR8) y 1.500 m² (ZR7) para dicho sector, ya contiene una norma menos restrictiva en cuanto a SSPM que lo definido por el instrumento de planificación vigente.

Gonzalo Ovalle

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



OBS.
99

Antejardín

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

La faja en torno al humedal sumada a los 5 metros que se proponen como antejardín para la zona ZRH7 significa inhibir el 20% aprox. la longitud de mi sitio con largo de 130 metros, acción que excede las facultades de planificación urbana que otorga la ley a los municipios.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR Y ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO:

- Se aclara que los aspectos urbanísticos que puede definir el municipio a través de un Plan Regulador comunal se encuentran normados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su art. 2.1.10 bis. En el que se menciona la facultad de definir normas urbanísticas por zona, entre ellas, asociadas a los antejardines.
- Respecto a la faja mencionada en torno al humedal urbano Laguna Avendaño, que tiene por objetivo generar un resguardo a sus bordes, se acoge lo observado parcialmente, se mantiene la zona ZRH al interior del polígono del humedal Laguna Avendaño y la franja de 20m pasará a ser de carácter residencial con muy baja intensidad de ocupación (ZR9), en línea con otras observaciones recibidas por parte de la comunidad, siendo también similar al tratamiento de otros casos y referentes de lagunas urbanas en otras comunas, como las mencionadas en su observación.

Ricardo Salgado

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



NUEVA ZONA RESIDENCIAL – ZR9

USO DE SUELO	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda.
ESPACIO PÚBLICO	ACTIVIDADES PERMITIDAS	
	Según Art. 2.1.30 OGUC.	
ÁREA VERDE	Según Art. 2.1.31 OGUC.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: Todos los no mencionados expresamente como permitidos.		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	PARA USOS PERMITIDOS
	RESIDENCIAL
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	5.000
Densidad bruta máxima (hab./ha)	8
Coefficiente de ocupación del suelo	0,05
Coefficiente de constructibilidad	0,8
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	2,5 m - 1 piso
Distanciamiento	Art. 2.6.3 de la OGUC
Antejardín	10 m
Adosamiento	Art. 2.6.2 de la OGUC
Rasantes	Art 2.6.3 de la OGUC

SÍNTESIS DE OBSERVACIONES**1. Vinculación con instrumentos vigentes**

PRC debe incorporar PEC y PRRD (Ley 21.364)

Solicitud: reconocerlos como instrumentos vinculantes

2. Análisis de amenazas

Incluir todas las amenazas definidas en PEC y PRRD

Incorporar cartografía y análisis detallado de riesgos

3. Eventos masivos

Reconocerlos como amenaza relevante (vocación turística)

Incorporar normativa urbana específica (evacuación, vialidad, señalética, etc.)

4. Microzonificación de riesgos

Identificar áreas críticas dentro del LUC

Incorporar normas para infraestructura de emergencia (grifos, accesos, interfaz forestal)

5. Vialidad y emergencias

Revisar anchos de calles y pasajes

Asegurar circulación de vehículos de emergencia y condiciones de maniobra

6. Biodiversidad y soluciones basadas en la naturaleza

Falta de normativa específica para servicios ecosistémicos

Incorporar criterios de adaptación climática y manejo ambiental

7. Actualización de información

Incorporar datos recientes de SENAPRED (2026)

8. Enfoque conceptual y coherencia normativa

Corregir concepto de "riesgos naturales"

Incorporar amenazas relevantes (incendios, tsunamis, eventos masivos)

Falta de coherencia con instrumentos de emergencia

Solicitud: reformular estudio de riesgos

9. Inundaciones y normativa asociada

Inundaciones como principal amenaza

Incorporar soluciones basadas en la naturaleza

Definir criterios normativos para zonas no edificables y áreas de protección

10. Áreas restringidas – río Itata

Subestimación de zonas inundables

Solicitud: ampliar área afectada según evidencia territorial

SÍNTESIS RESPUESTAS SUGERIDAS

1 – 9. ACLARAR. Se incorporan antecedentes indicados como parte de la línea de base del estudio de riesgos. Lo anterior, no altera la definición de las áreas de riesgo del anteproyecto.

10. ACOGER. En el caso de las áreas de inundación del sector Chillancito, se acoge su revisión para incorporación en línea de base, dado que es producto de un análisis de percepción y no de una modelación hidráulica.

7

obs

Riesgos

Recomendaciones

NOMBRE	N° OBS
JAIME SOTO	4

Informe de riesgos

NOMBRE	N° OBS
JAIME SOTO	2

Áreas de riesgo

NOMBRE	N° OBS
EVELYN NOVOA	1

**OBS.
100**

Recomendaciones en materia de Riesgos

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

1.- El PRC debe considerar el Plan de Emergencia Comunal (PEC) y el Plan de Reducción de Riesgos de Desastres (PRRD), ambos vigentes de acuerdo a la Ley 21.364. En ellos se abordan las amenazas prioritarias en la comuna. Además, estos instrumentos deben ser señalados como vinculantes dentro del PRC dado que cumplen leyes especiales (21.364) y son aprobados por el Concejo Municipal de Quillón.

2.- Se recomienda que las amenazas tratadas sean todas las que abordan los PEC y PRRD y se analicen con detalle los anexos que incluyen los mapas de amenazas que permiten expresarlas espacialmente.

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO:

Se acoge incorporar el Plan de Emergencia Comunal y el Plan de Reducción de Riesgos de Desastres como antecedentes de la línea de base, pero su incorporación de riesgos se evaluará de acuerdo al art. 2.1.17 OGUC.

Jaime Soto

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

**OBS.
101**

Recomendaciones en materia de Riesgos

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

3.- Es importante incorporar los eventos masivos como una amenaza que debe ser ponderada dada la vocación turística de la comuna, ya que el PRC debiera crear norma urbana para eventos masivos zonificando espacios del área urbana e indicando normas urbanísticas mínimas (viales, uso del espacio, luminarias, sistemas de evacuación, señaléticas, etc.).

4.- Se recomienda microzonificar los lugares dentro del LUC que deben contar con norma urbana considerando enfoque de riesgos de desastres como, por ejemplo, grifos u otras fuentes de captación de agua para abastecimiento de emergencias (espacio para estacionar, señaléticas, normas en la interfaz forestal, señalética sobre fauna silvestre, etc.).

RESPUESTA SUGERIDA: NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- 3 Las materias mencionadas en su observación escapan de los aspectos urbanísticos abordables a través de un PRC, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 2.1.10 bis de la OGUC. Más bien corresponde a ordenanzas municipales.
- 4 No es competencia del Plan, sin embargo, se incorporaron nuevos espacios públicos para área verdes y vialidades con anchos oficiales de acuerdo a normativa OGUC que permitirán la instalación de grifos o sectores de carga masiva de agua en plazas o parques.

Jaime Soto

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

**OBS.
102**

Recomendaciones en materia de Riesgos

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

5.- Se recomienda abordar el ancho de las vialidades, en particular calles y pasajes con un enfoque de reducción de riesgos de desastres indicando normas técnicas mínimas que permitan el desplazamiento de vehículos de emergencias en ambos sentidos con posibilidades de giro y con vía libre en altura. Mismo criterio para los cruces de puentes.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se aclara que los elementos en materia de trazados viales urbanos que puede abordar el PRC se encuentran reglamentados en la Ordenanza Local de Urbanismo y Construcciones en su art.2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3. .
- Las normas técnicas asociadas al diseño de obras viales urbanas se establecen en el Manual de Vialidad Urbana denominado Recomendaciones para el Diseño de Elementos de Infraestructura Vial Urbana (REDEVU).
- Se aclara que los anchos de faja mínimos exigidos por norma permiten la circulación de vehículos de emergencia, lo que se considera en ensanches y aperturas en la propuesta.

Jaime Soto

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

**OBS.
103**

Recomendaciones en materia de Riesgos

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

6.- Si bien se indica en la propuesta del PRC elementos sobre la protección de la biodiversidad (por ejemplo, en FCD No2) no se ejemplifica con norma urbana específica cómo potenciar servicios ecosistémicos (sombra, tipo de árboles nativos para el reemplazo del arbolado comunal, especies arbustivas nativas a usar, sumideros de agua naturales que infiltren la tierra y respeten el ciclo del agua, sistemas de manejo de laderas con soluciones basadas en la naturaleza, etc. No es suficiente con lo que se indica para el Humedal Urbano Laguna Avendaño, Cerro Cayumanque y conectividades de áreas verdes existentes. La variabilidad climática cada vez más extrema y las olas de calor hacen necesario un manejo normativo con soluciones basadas en la naturaleza que el PRC debiera promover, intencionar y normar.

7.- Se recomienda actualizar la información de SENAPRED incorporando los datos del año 2026.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y ACOGER PARCIALMENTE

FUNDAMENTO:

6 Se aclara que la competencia normativa del plan es reconocer las áreas protegidas mediante decretos u otras normas. No es de su competencia determinar especies, señaléticas etc. Sin embargo, la propuesta contempla la integración de corredores ecológicos a través de la conformación de un sistema integral de áreas verdes que no solo contempla plazas y parques sino esteros, laguna y cerros isla.

7 Se acoge complementar información SENAPRED de línea de base de informe de riesgos.

Jaime Soto

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

**OBS.
104**

Informe de Riesgos

TEMÁTICA

Jaime Soto

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- Por favor corregir el concepto riesgos naturales, ya desde hace tiempo la literatura especializada reconoce que el riesgo siempre es social, no existen los riesgos naturales. Hay amenazas de origen natural y antrópico que dependiendo de factores de vulnerabilidad y grados de exposición originan riesgos en la población, sus bienes e infraestructuras.
- Es fundamental que se incorporen en el análisis ambiental las amenazas de incendios forestales, tsunamis y eventos masivos develando las relaciones de causalidad y afectación ambiental, para ello la norma urbana debe orientar a proteger el medio ambiente
- En el aparatado 6.- Recomendaciones se indican una serie de medidas que no están en la línea de los Planes de Emergencia Comunal y de Reducción de Riesgos de Desastres, observándose duplicidad y desconocimiento sobre el actuar municipal al abordar emergencias y catástrofes.
- Por tanto, es necesario reformular El estudio Preliminar Riesgo y Protección Ambiental ajustándolo a la realidad comunal y las capacidades municipales existentes, su historia y proyecciones.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR

FUNDAMENTO:

- Se revisarán en estudio de riesgos las referencias al concepto de "riesgos naturales", corrigiendo cuando corresponda.
- Se acoge complementar en línea de base con nueva información respecto de riesgos de incendio en zona de interfaz. No se identifica riesgo de tsunami en el área urbana de Quillón y no es competencia el análisis de riegos en eventos masivos en el contexto de un PRC.
- Se revisarán las recomendaciones de los planes actualizados del municipio.

**OBS.
105**

Informe de Riesgos

TEMÁTICA

Jaime Soto

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

- La remoción en masa en el área dentro del LUC es de baja frecuencia por las características geomorfológicas del territorio urbano. Las inundaciones si son recurrentes y de afectación importante. Dicho esto, es recomendable que se indiquen recomendaciones con norma urbana para abordar soluciones basadas en la naturaleza que mitiguen los impactos de las amenazas de inundaciones y remoción en masa, por ejemplo, el manejo de sumideros para infiltración de aguas que permitan el ciclo del agua e infiltrar napas subterráneas.
- El Capítulo N°5 Riesgos Naturales y Antrópicos Reconocidos en Quillón, también aborda Zonas No Edificables (5.3) donde debieran incorporarse criterios técnicos y normativas para el emplazamiento de infraestructuras y ocupación de suelo dado las amenazas presentes, entre ellas inundación, incendios forestales, etc.
- En el apartado 5.4 Área de Protección del Recurso de Valor Natural y Patrimonio Cultural (5.4) si bien se reconoce sólo al Humedal Urbano, es recomendable usar los conceptos de área de amortiguación e influencia ecológica para fijar norma urbana que se oriente a la protección del bien protegido y los objetos de conservación que en él existen.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

- FUNDAMENTO:** - Se aclara que para gran parte de las zonas con riesgo de inundación identificadas por el estudio de riesgos se proponen zonas de áreas verdes, lo que mitiga posibles impactos de las amenazas de inundación al restringir la ocupación de esos sectores. El manejo de sumideros escapa de las facultades de un PRC.
- Las recomendaciones del estudio de riesgos deben ser de carácter general dado que para las obras o medidas de mitigación aplica el art. 2.1.17 OGUC para su levantamiento con un estudio fundado específico en virtud del proyecto a desarrollar.
 - Se aclara que las zonas no edificables, de acuerdo con el art. 2.1.17 de la OGUC corresponden a franjas o radios de protección establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. El PRC no tiene facultad para definir ni normar zonas no edificables, solo es posible reconocer las existentes dentro de los límites urbanos.
 - Similar a lo anterior, respecto a las áreas de protección del recurso de valor natural, el PRC debe reconocer los elementos naturales que cuentan con protección oficial, como es el caso del Humedal Urbano Laguna Avendaño. En torno a este se establece una zona con limitaciones a su ocupación para su protección.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

**OBS.
106**

Áreas de Riesgo

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Plano de áreas restringidas:

De acuerdo con nuestros análisis cartográficos, mapeos colectivos realizados en la localidad y el estudio de recurrencia histórica, el área afectada por inundación es mayor a la planteada actualmente en el borde del río Itata, particularmente a lo largo del primer kilómetro de la Ruta N-888. Adjunto información que puede resultar de utilidad para su revisión.

<https://drive.google.com/drive/folders/1o8P8Ymtvzar3Ny7SivTuqpdD7TTh26Jz?hl=es&sort=7&direction=d>

RESPUESTA SUGERIDA: ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se acoge su revisión para su incorporación en línea de base, dado que es producto de un análisis de percepción. Sólo se podrán considerar en el estudio de las áreas de riesgos, aquellos productos de una modelación hidráulica.

Evelyn Novoa

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



Anteproyecto corregido

SÍNTESIS DE OBSERVACIONES**1. Sector Chillancito – equipamientos existentes**

Consulta sobre posibilidades de subdivisión de equipamientos (escuela, jardín, sede social)
Revisión de servidumbre y posible reconocimiento como bien de uso público
Inconsistencia en superficie de zona ZE6 graficada

2. Regularización de vivienda

Solicitud de orientación para regularizar vivienda en terreno con cesión

3. Laguna Avendaño

Rechazo a proceso de regularización por falta de participación de ribereños

4. Plan Comunal de Seguridad Pública

Solicitud de incorporación en el diseño urbano del PRC
Integración de medidas relacionadas a uso de suelo y espacios públicos

5. Enfoque de seguridad urbana

Incorporar prevención del delito en el diseño urbano
Propuesta de equipamiento como cámaras y sistemas de vigilancia en espacios públicos

6. Normativa y microzonificación en seguridad

Vincular PRC con Plan de Seguridad y ordenanzas
Incorporar medidas concretas: iluminación, visibilidad, mantención de espacios

7. Carácter vinculante del Plan de Seguridad

Solicitud de reconocerlo como instrumento vinculante
Basado en Ley 21.802 y rol municipal en prevención del delito

8. Laguna Avendaño (reiteración)

Rechazo a propuesta por considerarla arbitraria

9. Inclusión y accesibilidad

Incorporar señalética inclusiva (pictogramas) en espacios públicos
Considerar necesidades de niños, niñas y adolescentes neurodivergentes

SÍNTESIS RESPUESTAS SUGERIDAS

1. ACLARAR. Se informa condiciones de subdivisión de zona ZE6 del anteproyecto.
2. ACLARAR. No es competencia del PRC. Se sugiere que DOM de respuesta técnica al vecino.
3. ACLARAR Y NO ACOGER. No se advierte específicamente a qué se hace referencia al mencionar “regularización de la laguna Avendaño” ni el fundamento de su rechazo.
4. ACLARAR Y NO ACOGER. Corresponde a medidas de gestión, que no son competencia del PRC.
5. ACLARAR Y NO ACOGER. Corresponde a medidas de gestión, que no son competencia del PRC.
6. ACLARAR Y NO ACOGER. Corresponde a medidas de gestión, que no son competencia del PRC.
7. ACLARAR Y NO ACOGER. Corresponde a medidas de gestión, que no son competencia del PRC.
8. ACLARAR Y NO ACOGER. No se advierte específicamente a qué se hace referencia, ni el fundamento de su rechazo.
9. SE ACLARA Y NO ACOGER - Corresponde a medidas de gestión, que no son competencia del PRC.

6

obs

Otros

Subdivisión de terreno

NOMBRE	N° OBS
DANIELA FIGUEROA CABEZAS	1

Regularización

NOMBRE	N° OBS
JORGE ORMEÑO	1
LEONARDO ANDRES VIDAL GUZMAN	1

Seguridad Pública

NOMBRE	N° OBS
JAIME SOTO ACUÑA	1

Oposición PRC

NOMBRE	N° OBS
JOSÉ LUIS SAN MIGUEL	1

Señalización

NOMBRE	N° OBS
ROXANA ARRIAGADA	1

**OBS.
107**

Subdivisión de Terrenos

TEMÁTICA

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

El terreno se ubica en el sector de Chillancito, donde actualmente se encuentran la sede social, la Escuela Básica Paso El Roble y el Jardín Infantil Rayitos de Amor. Solicito información sobre las posibles modificaciones urbanas que permitan una eventual subdivisión de los equipamientos existentes en el terreno, particularmente aquellos que son ajenos al destino educacional, como es el caso de la sede social.

Asimismo, requiero conocer el carácter de la servidumbre existente que colinda con el terreno y analizar la posibilidad de que pueda ser considerada por la consultora como bien de uso público para efectos de una eventual subdivisión y separación de la sede social del sector, también revisando el plano de zonificación el terreno que se proyecta como zona ZE6 del establecimiento Paso El Roble es un terreno de mayor extensión al graficado.

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y ACOGER PARCIALMENTE

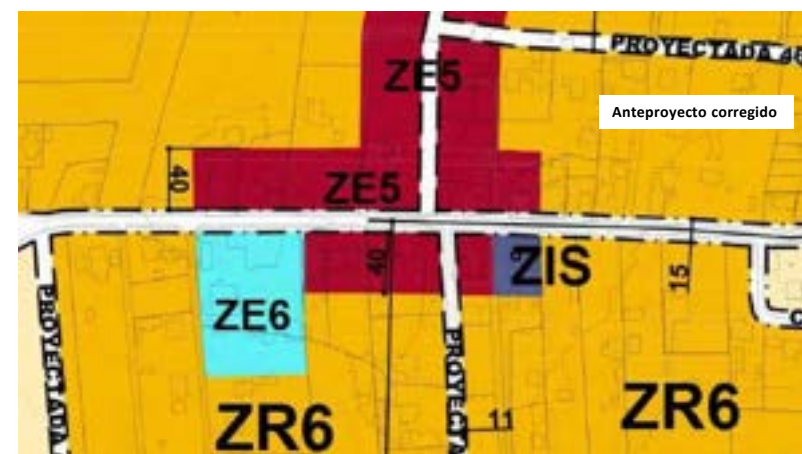
FUNDAMENTO:

- Se aclara que la información respecto a una eventual subdivisión se encuentra en las normas urbanísticas aplicables a su terreno (en particular lo referente a la superficie de subdivisión predial mínima), las que se pueden ratificar a través de la solicitud de un certificado de informaciones previas (CIP) en la Dirección de Obras Municipales. De acuerdo con lo propuesto en el anteproyecto, el terreno aludido se encuentra en la zona ZE6, que cuenta con una superficie de subdivisión predial mínima de 1.000 m².
- Se aclara que no es materia del instrumento de planificación la identificación y/o el reconocimiento de las servidumbres. Adicionalmente se aclara que la servidumbre señalada no se consideró como vialidad estructurante dentro del Plan, por lo que no es posible acoger su observación.
- Se acoge el ajuste de la zona ZE6 para su calce con el predio en donde se emplaza la escuela Paso El Roble.

Daniela Figueroa Cabezas

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

IMAGEN REFERENCIAL



**OBS.
108**

Regularización

TEMÁTICA

Leonardo Andrés Vidal Guzmán

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Deseo regularizar mi vivienda, la cual tengo solo con cesión de terreno.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- La regularización de viviendas no es facultad del instrumento de planificación, correspondiendo más bien a una gestión a tramitar a través de la Dirección de Obras Municipales de Quillón.

Los alcances del PRC se definen en el art. 2.1.10 bis de la OGUC, artículo que establece las disposiciones urbanísticas a normar por el plan.

**OBS.
109**

Regularización

TEMÁTICA

Jorge Ormeño

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Por medio de la presente informo al municipio mi absoluto desacuerdo con que el municipio de manera arbitraria haga una regularización de la laguna avendaño sin ninguna comunicación con los ribereños de esta. Rechazo la regularización de la Laguna Avendaño.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se extrae a partir de lo observado el desacuerdo con lo propuesto en el anteproyecto, pero no se advierte específicamente a qué se hace referencia al mencionar "regularización de la laguna Avendaño" ni el fundamento que sustenta su rechazo. Ante lo anterior, no es posible acoger su observación.

**OBS.
110**

Seguridad Pública

TEMÁTICA

Jaime Soto Acuña

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

1.- Incorporar el Plan Comunal de Seguridad Pública vigente en el análisis del diseño urbano propuesto atendiendo a las medidas que se relacionan con el uso de suelo, espacios públicos, vialidades, entre otras. Por ejemplo; en el apartado de identificación de problemas al referirse a las infracciones de la ley de drogas se indica: "3. Plan de intervención municipal para el mejoramiento de espacios públicos orientado a la disminución de los factores de riesgo físico que facilitan la ocurrencia de infracciones a la ley de drogas". (pp24).

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

FUNDAMENTO: - Se aclara que el Plan Comunal de Seguridad Pública corresponde a un instrumento de gestión normado por la Ley 20.965 en el que se establecen "objetivos, metas, acciones y mecanismos de control de gestión" (art. 104 F). De acuerdo a la citada ley, este Plan debe ser consistente y estar coordinado particularmente con el Plan Nacional de Seguridad Pública y Prevención de la Violencia y el Delito, no se menciona su coordinación con instrumentos de planificación territorial, así como en la normativa urbana aplicable a los PRC tampoco se menciona una necesaria coordinación con este tipo de instrumentos de gestión, por lo que no se acoge su observación.

Sin perjuicio de lo anterior, a través del PRC se regula el territorio urbano con definiciones en materias que se relacionan con el resguardo de la seguridad de la población, como por ejemplo, a través de una zonificación que no permita el emplazamiento de actividades peligrosas en áreas cercanas a zonas residenciales, o a través de la limitación de edificaciones mediante la definición áreas de riesgo, las que corresponden a ámbitos que son facultad del instrumento de planificación.

- Un Plan de intervención municipal para espacios públicos como el señalado, escapa de las facultades de un PRC.

**OBS.
111**

Seguridad Pública

TEMÁTICA

Jaime Soto Acuña

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

2.- Incorporar el enfoque de seguridad ciudadana y pública en la propuesta del PRC donde se aborde las vulnerabilidades del diseño y ordenamiento urbano que facilitan la ocurrencia de delitos e incivildades. Por ejemplo, normas urbanas que obliguen a dotar a cada plaza o espacio público con postes inteligentes con cámaras de vigilancia para ser incorporadas a la central comunal de televigilancia. Se trata de avanzar hacia un diseño urbano preventivo en relación a los delitos disminuyendo las vulnerabilidades, no construyendo nuevas.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se aclara que el hacer exigencias de mobiliario urbano con características y especificaciones particulares, como las mencionadas en su observación, no es materia del PRC. Por lo anterior, no es posible acoger su observación.

Los alcances del PRC se definen en el art. 2.1.10 bis de la OGUC, artículo que establece las disposiciones urbanísticas a normar por el plan.

**OBS.
112**

Seguridad Pública

TEMÁTICA

Jaime Soto Acuña

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

3.- Evaluar la seguridad ciudadana en el PRC significa tener norma urbana vinculante con el Plan Comunal de Seguridad Pública y las ordenanzas vigentes, esa complementariedad permite objetivar las medidas y microzonificarlas espacialmente, aunque parezcan muy simples como el mejoramiento de iluminación evitando zonas oscuras, poda de árboles en sectores más afectados por delitos en la comuna que permitan visibilidad a las cámaras de televigilancia y luz artificial, lo mismo a los postes de iluminación y señales de tránsito, entre otras posibles.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

FUNDAMENTO: - Se aclara que el Plan Comunal de Seguridad Pública corresponde a un instrumento de gestión normado por la Ley 20.965 en el que se establecen “objetivos, metas, acciones y mecanismos de control de gestión” (art. 104 F). De acuerdo a la citada ley, este Plan debe ser consistente y estar coordinado particularmente con el Plan Nacional de Seguridad Pública y Prevención de la Violencia y el Delito, no se menciona su coordinación con instrumentos de planificación territorial, así como en la normativa urbana aplicable a los PRC tampoco se menciona una necesaria coordinación con este tipo de instrumentos de gestión, por lo que no se acoge su observación.

Sin perjuicio de lo anterior, a través del PRC se regula el territorio urbano con definiciones en materias que se relacionan con el resguardo de la seguridad de la población, como por ejemplo, a través de una zonificación que no permita el emplazamiento de actividades peligrosas en áreas cercanas a zonas residenciales, o a través de la limitación de edificaciones mediante la definición áreas de riesgo, las que corresponden a ámbitos que son facultad del instrumento de planificación.

- Las acciones señaladas como el mejoramiento de iluminación, de señaléticas y poda de árboles, corresponden a gestión municipal, no siendo materia del instrumento de planificación.

**OBS.
113**

Seguridad Pública

TEMÁTICA

Jaime Soto Acuña

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

4.- El Plan Comunal de Seguridad Pública debe indicarse como vinculante dentro del PRC dado que es obligatorio para los municipios. Además, es aprobado por el Concejo Municipal de Quillón y responde directamente a lo indicado por la Ley 21.802 de Seguridad Pública de febrero 20261. Artículo 2.- Rol de las municipalidades en materia de prevención del delito y seguridad pública. En el ejercicio de las competencias de las municipalidades, relacionadas con la seguridad pública, la prevención del delito constituye la labor principal y prioritaria, sin perjuicio de las funciones del Ministerio de Seguridad Pública y los demás órganos con atribuciones relacionadas a dicha materia (Ley 21.802).

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se aclara que el Plan Comunal de Seguridad Pública corresponde a un instrumento de gestión normado por la Ley 20.965 en el que se establecen "objetivos, metas, acciones y mecanismos de control de gestión" (art. 104 F). De acuerdo a la citada ley, este Plan debe ser consistente y estar coordinado particularmente con el Plan Nacional de Seguridad Pública y Prevención de la Violencia y el Delito, no se menciona su coordinación con instrumentos de planificación territorial, así como en la normativa urbana aplicable a los PRC tampoco se menciona una necesaria coordinación con este tipo de instrumentos de gestión, por lo que no se acoge su observación.

Sin perjuicio de lo anterior, a través del PRC se regula el territorio urbano con definiciones en materias que se relacionan con el resguardo de la seguridad de la población, como por ejemplo, a través de una zonificación que no permita el emplazamiento de actividades peligrosas en áreas cercanas a zonas residenciales, o a través de la limitación de edificaciones mediante la definición áreas de riesgo, las que corresponden a ámbitos que son facultad del instrumento de planificación.

- Cabe aclarar que la Ley 21.802 citada en su observación no entra aún en vigencia, de acuerdo con su artículo primero transitorio.

**OBS.
114**

Oposición PRC

TEMÁTICA

José Luis San Miguel

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Por medio de la presente informo al municipio y entidades relacionadas que estoy en completo desacuerdo en la arbitrariedad del municipio en lo que el Plan Regulador de la Laguna Avendaño se refiere.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se extrae a partir de lo observado el desacuerdo con lo propuesto en el anteproyecto, pero no se advierte específicamente a qué se hace referencia al mencionar "Plan Regulador de la Laguna Avendaño" ni el fundamento que sustenta su rechazo. Ante lo anterior, no es posible acoger su observación.

**OBS.
115**

Señalización

TEMÁTICA

Roxana Arriagada

PERSONA / ASOCIACIÓN QUE REALIZA OBSERVACIÓN

SÍNTESIS DE MATERIAS OBSERVADAS

Implementación pictogramas y señalización de formas de uso de juegos y/o a través de pictogramas o material visual, pensado en NNAs que son parte de la neurodivergencia.

Implementar señalización de evitar ruidos fuertes con la finalidad de incluir a NNAs neurodivergentes.

Gracias y éxito.

IMAGEN REFERENCIAL

NO APLICA

RESPUESTA SUGERIDA: ACLARAR y NO ACOGER

FUNDAMENTO:

- Se aclara que lo solicitado escapa de las facultades que puede abordar un Plan Regulador Comunal. Por lo anterior, no es posible acoger su observación.

Los alcances del PRC se definen en el art. 2.1.10 bis de la OGUC, artículo que establece las disposiciones urbanísticas a normar por el plan.

GRACIAS

