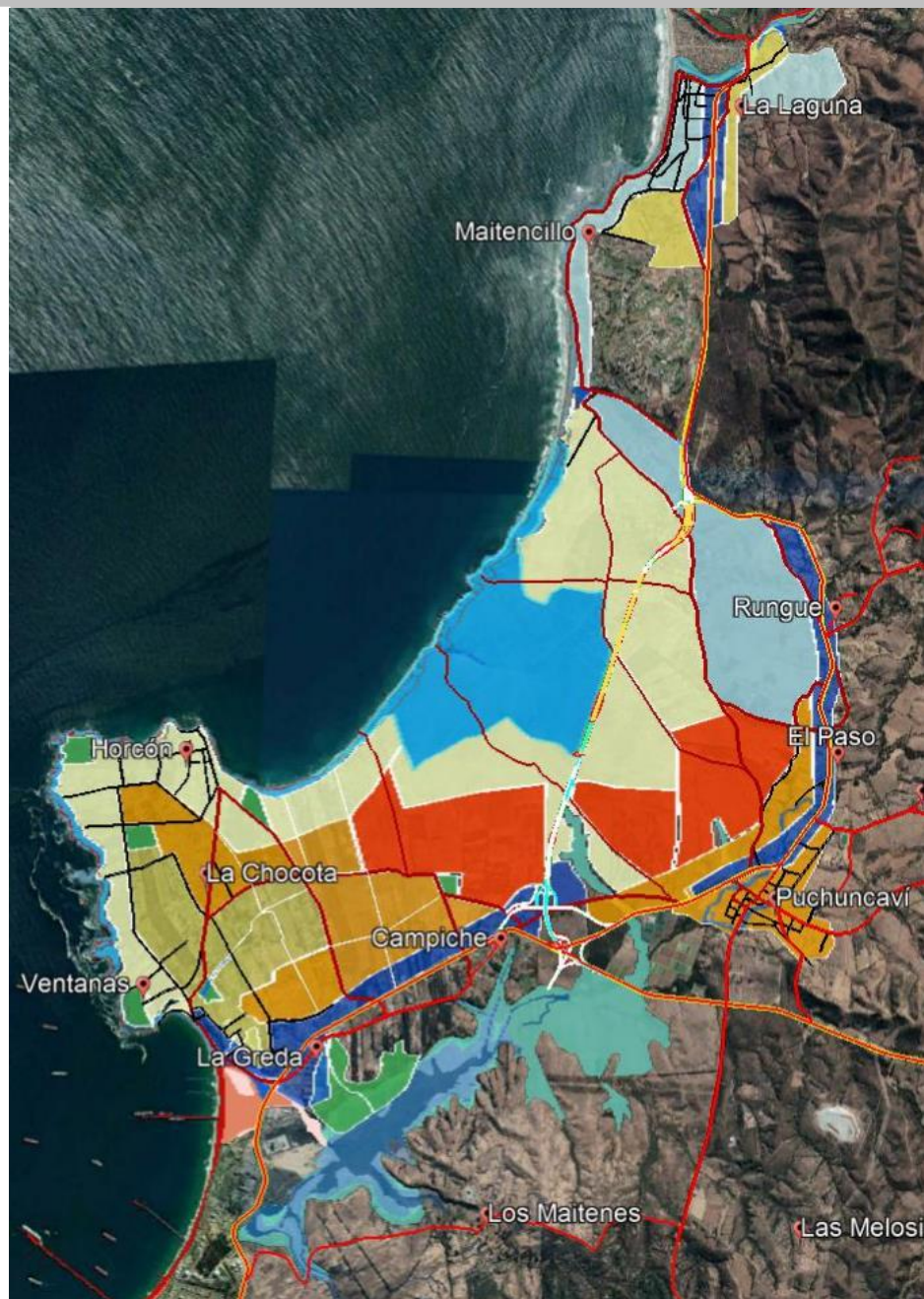




Actualización PLAN REGULADOR COMUNAL de Puchuncaví

IMAGEN OBJETIVO

AUDIENCIAS PÚBLICAS

MARZO 2022



Contraparte Técnica Municipal

Secretario Municipal
SECPLAN
DIDECO
D.O.M.
Encargada Medio Ambiente
Profesional SECPLAN
Profesional D.O.M

Unidad técnica revisora

SECPLAN - DOM



Puchuncaví
y sus 22 Localidades

Actualización

PLAN REGULADOR COMUNA DE PUCHUNCAVÍ

Informa Inicio: CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES EN:

Edificio Consistorial, Secretaría Comunal de Planificación.

Dirección: Bernardo O'Higgins N°70, Puchuncaví

Web municipal: www.munipuchuncavi.cl

FECHA: Desde el 07 de marzo de 2022 hasta el 20 de abril de 2022

AUDIENCIAS PÚBLICAS HÍBRIDAS

Vía remota mediante ZOOM y puntos presenciales (aforo según fase)

AUDIENCIA 1

11 de marzo de 2022, a las 18:00 horas.
Localidad de Ventanas: Oficina Delegación Municipal

AUDIENCIA 2

12 de marzo de 2022, a las 10:00 horas.
Localidad de Maitencillo: Escuela Básica de Maitencillo

AUDIENCIA 3

14 de marzo de 2022, a las 18:00 horas.
Localidad de Puchuncaví: Casa de la Cultura



Inscripciones, link de acceso audiencias y antecedentes en
web municipal: www.munipuchuncavi.cl

Consultas a través de: prcpuchuncavi@munipuchuncavi.cl

¿qué es una Imagen Objetivo?

```
graph TD; Title[¿qué es una Imagen Objetivo?]; Title --> Box1[La Imagen Objetivo da cuenta de la estructura propuesta para el desarrollo de los territorios, en este caso, para el crecimiento urbano de la comuna de Puchuncaví.]; Title --> Box2[La propuesta se materializa en un documento que explica los antecedentes y diagnóstico del territorio, cuáles son los principales cambios que se propone realizar y sus efectos esperados.]; Title --> Box3[Recientemente, se incorporó la elaboración y consulta de la Imagen Objetivo en los procesos de formulación, actualización y/o modificación de los instrumentos de planificación territorial.]; Title --> Box4[Ley 21.078 de Transparencia de Mercado de Suelo, que incorpora el artículo 28 octies en la LGUC];
```

Ley 21.078

de Transparencia de Mercado de Suelo, que incorpora el

artículo 28 octies en la LGUC

Recientemente, se incorporó **la elaboración y consulta de la Imagen Objetivo** en los procesos de formulación, actualización y/o modificación de los instrumentos de planificación territorial.

La Imagen Objetivo da cuenta de la estructura propuesta para el desarrollo de los territorios, en este caso, para el crecimiento urbano de la comuna de Puchuncaví.

La propuesta se materializa en un documento que explica los antecedentes y diagnóstico del territorio, cuáles son los principales cambios que se propone realizar y sus efectos esperados.

¿proceso de exposición y consulta de Imagen Objetivo?

30-45 días

7 marzo al 20 de abril

Exposición del Resumen Ejecutivo y Plano de la Imagen Objetivo de la Actualización PRC Puchuncaví en: web municipal www.munipuchuncavi.cl

Y en forma física en la Secretaría Comunal de Planificación –SECPLAN- de la Municipalidad

Puedes hacer llegar tu consultas, aportes y observaciones al siguiente correo:

prcpuchuncavi@munipuchuncavi.cl

o en Oficina de Partes de la Municipalidad

¿CÓMO SIGUE EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL?

1

Una vez que termine el período para hacer observaciones a la Imagen Objetivo, **la Municipalidad elaborará un informe indicando si se acogen o no las distintas observaciones de la comunidad.**

Este informe debe ser presentado al Concejo Municipal.

2

A partir de la Imagen Objetivo, **se elaborará un Anteproyecto de Plan Regulador Comunal, que contiene una memoria, una ordenanza y planos.**

Este Anteproyecto también debe ser presentado a la comunidad y aprobado por el Concejo Municipal.

3

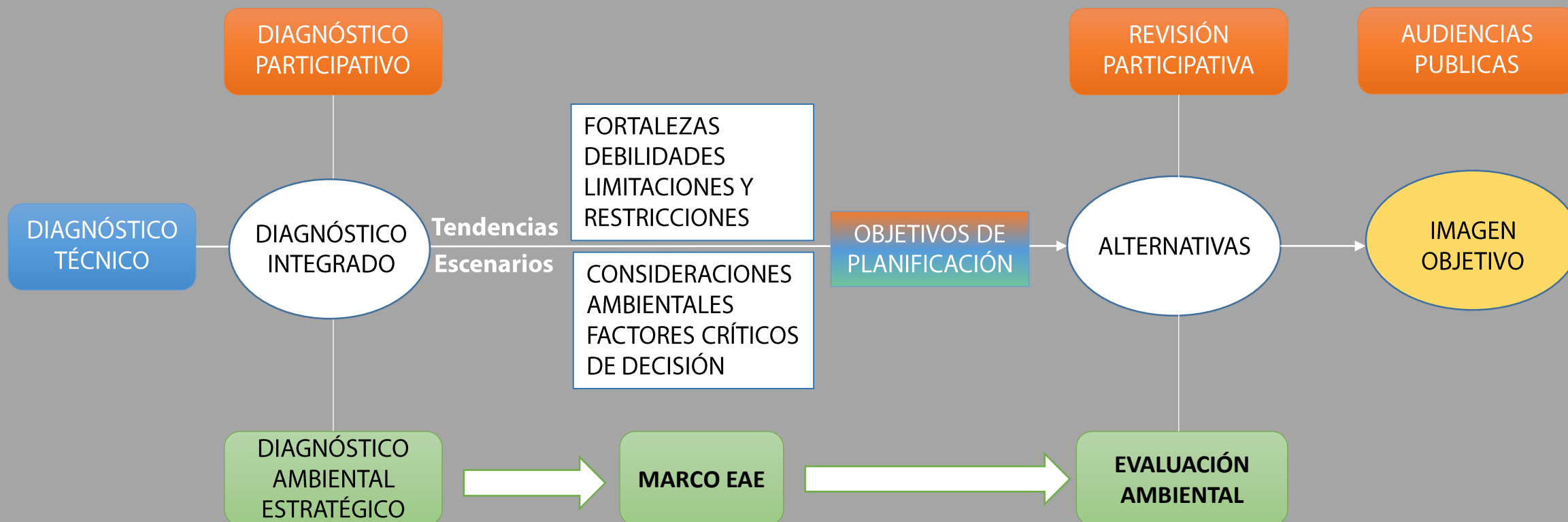
Una vez que el Concejo Municipal aprueba el Anteproyecto, este pasa a llamarse Proyecto y debe ser remitido a la **Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para su revisión.**

Después, el nuevo Plan Regulador Comunal es promulgado por el Alcalde y publicado en el Diario Oficial.



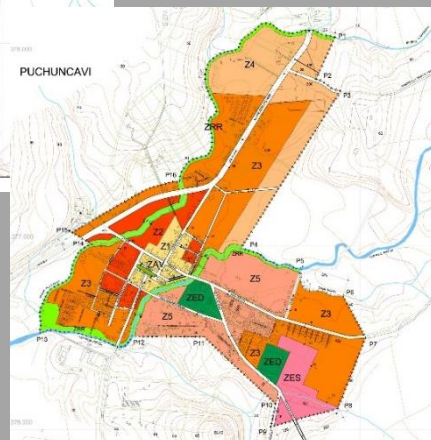
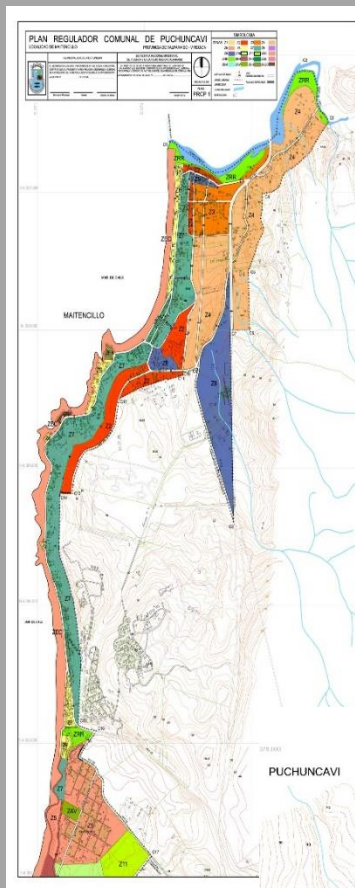
Síntesis Diagnóstico Integrado

construcción de alternativas e imagen objetivo





Situación Normativa



PRC vigente



Área urbana
comunal
existente

PRC

PRI
SBCN

PREMVAL

Área urbana
intercomunal
existente

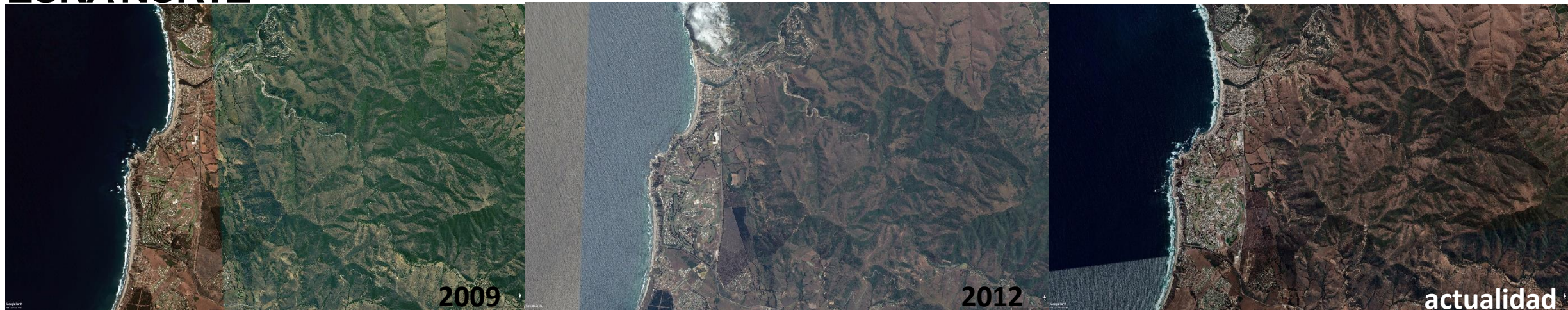
CRECIMIENTO URBANO/ARGUMENTOS

La Comuna ha experimentado **un desarrollo importante fuera de los límites urbanos**, en las áreas de extensión urbana del PIV SBCN, de manera no planificada y en discordancia con dicho instrumento.

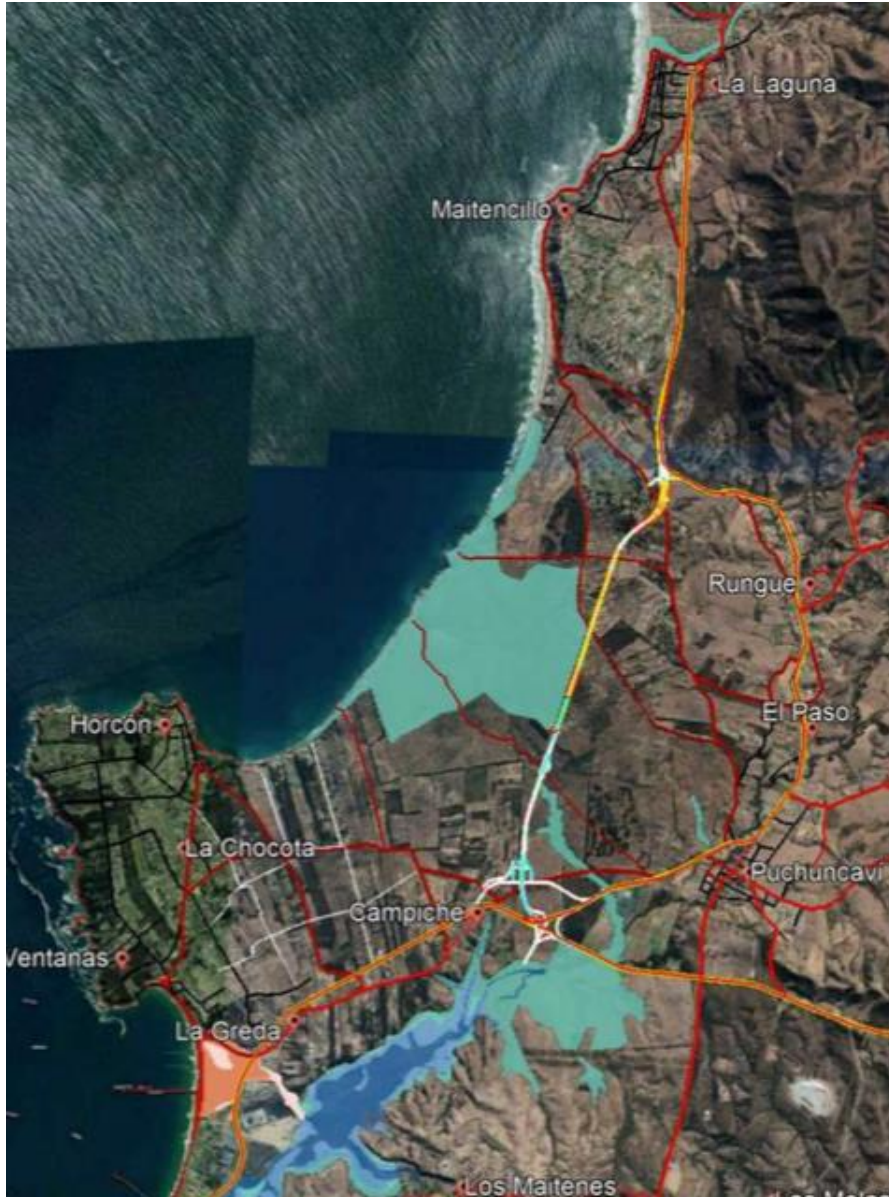
ZONA SUR



ZONA NORTE



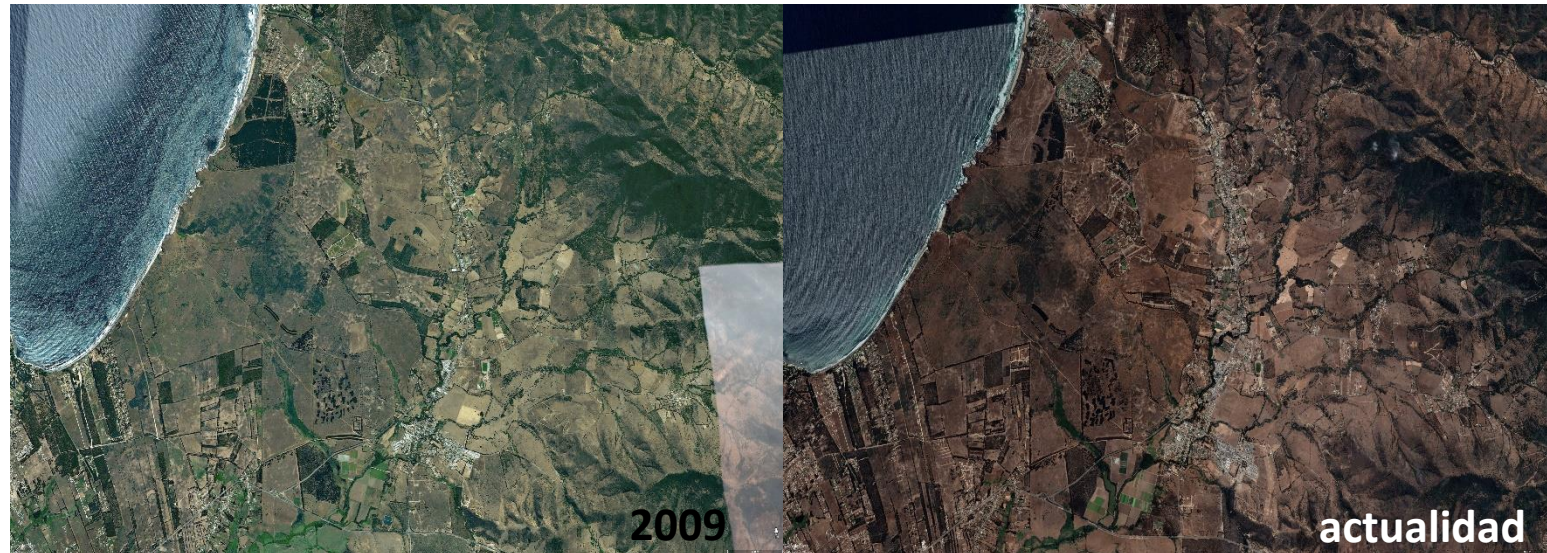
ACTUALIZACIÓN NORMATIVA/ ARGUMENTOS



Se encuentra en trámite la modificación al PIV SBCN, por lo que la “Actualización al Plan Regulador Comunal”, es una oportunidad para **normar las áreas de extensión urbana del PIV SBCN, acorde a la expansión del desarrollo urbano habitacional, y las áreas de connotación natural y su necesidad de conservación.**

La entrada en vigencia de dicho instrumento intercomunal, llegaría tarde y obsoleta en su propuesta, toda vez que no contempla las actuales demandas de la ciudadanía .

ZONA CENTRAL



PARTICIPACIÓN CIUDADANA/ ARGUMENTOS

DE LAS 6 ETAPAS, 4 CONTEMPLAN INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ETAPA 2 **DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS**

ETAPA 3 **SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS Y CONSULTA IMAGEN OBJETIVO**



PARTICIPACIÓN CIUDADANA
EFECTUADAS, DE FORMA
PRESENCIAL, Y REMOTA .



De estas instancias participativas se pudo diagnosticar, entre otras situaciones, **debilidades normativas** como:

- Imposibilidad de emplazamiento de viviendas sociales.
- Falta de “protección” (conservación) de sectores naturales importantes y reconocidos por la comunidad, dentro y fuera del radio urbano.
- Falta de Vías públicas.



Participación Ciudadana La Chocota
Actualización Plan Regulador Comunal Pochuncivi



Participación Ciudadana La Chocota
Actualización Plan Regulador Comunal Pochuncivi

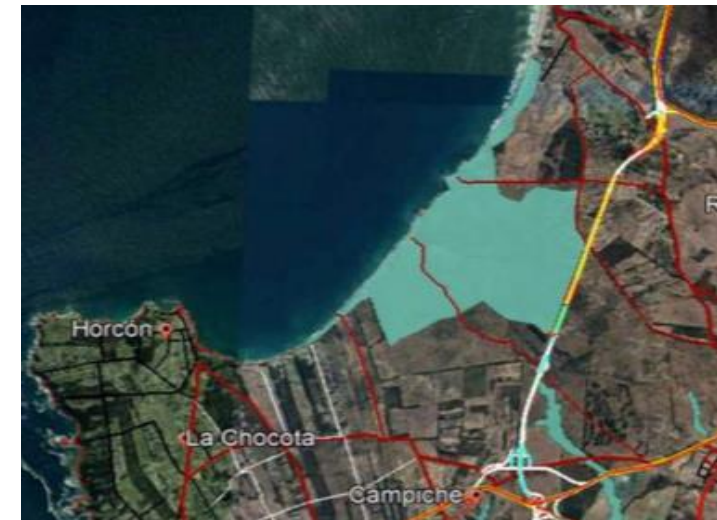
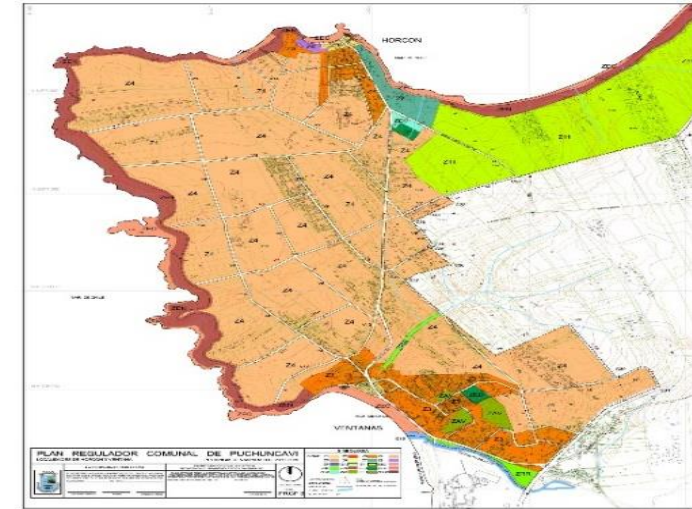
PARTICIPACIÓN CIUDADANA/ ARGUMENTOS

DEBILIDADES NORMATIVAS

Emplazamiento de viviendas sociales,

1. Actualmente imposibilitado a razón de la baja densidad establecida por el PRC vigente.
2. Problemática ambiental de carácter Nacional que afecta principalmente al sector sur de la Comuna de Puchuncaví.
3. Condiciones subdivisión y edificación en las AEU del PIV-SBCN, no “permite” el emplazamiento de conjuntos de viviendas sociales.

“Protección” (Conservación) de sectores naturales importantes y reconocidos por la comunidad, fuera y dentro del radio urbano.

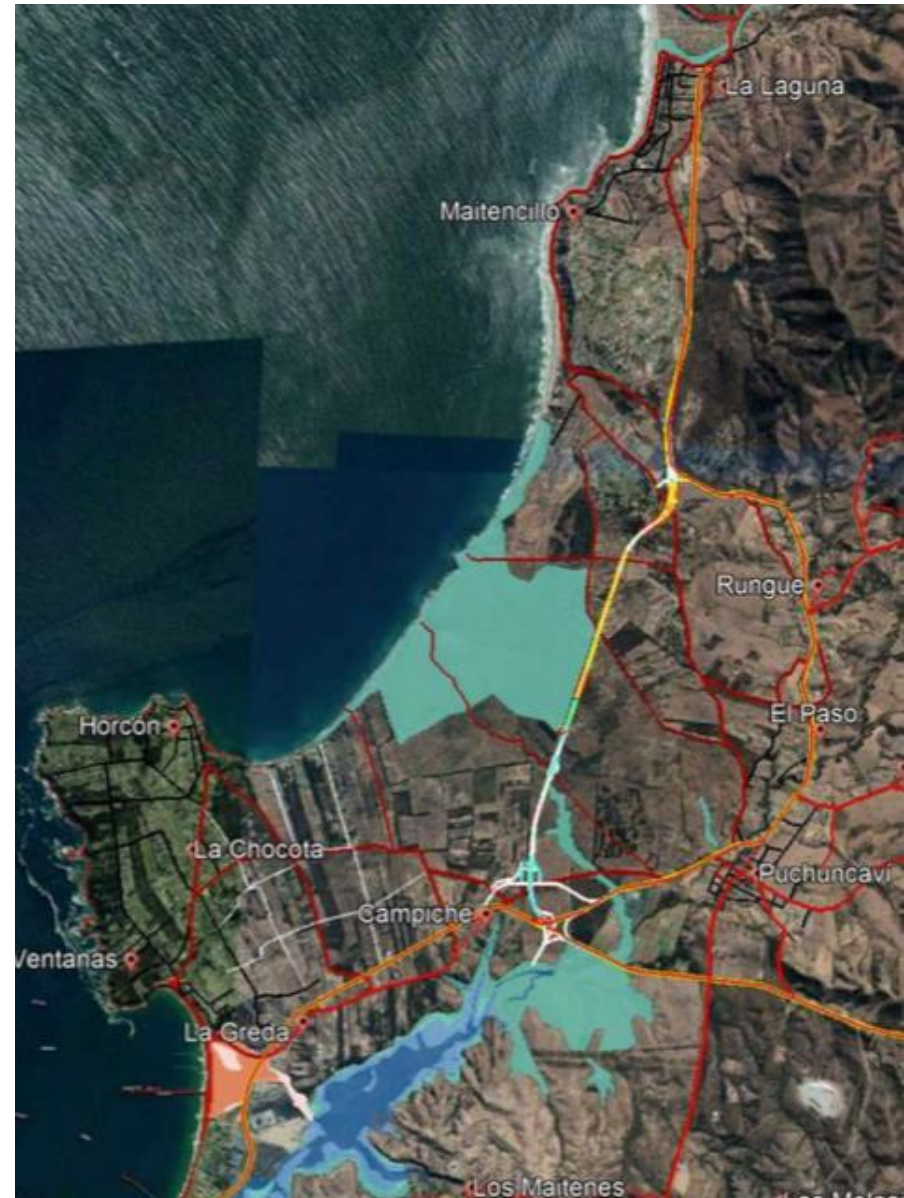


VÍAS PÚBLICAS/ ARGUMENTOS

DEBILIDADES NORMATIVAS

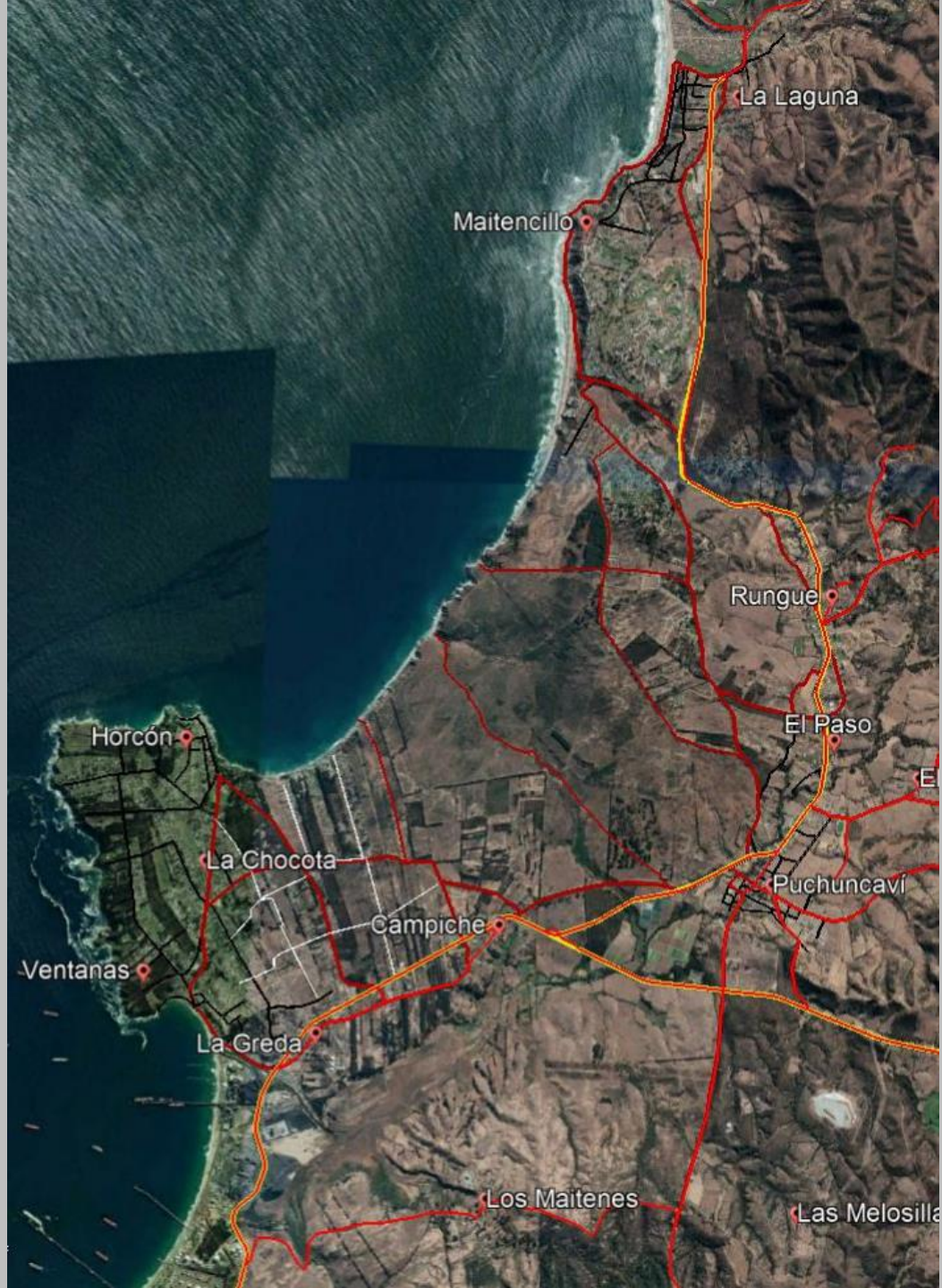
Falta de vías públicas estructurantes dentro y fuera del radio urbano actual, que mejoren la calidad de vida de los habitantes de la comuna, que:

- Descongestione vías existentes.
- Considere el desarrollo de la nueva trama vial en proyecto, Vía 2A8.
- Posibilite la inversión de recursos en vías públicas.
- Facilite la generación de proyectos sanitarios colectivos de agua potable y alcantarillado

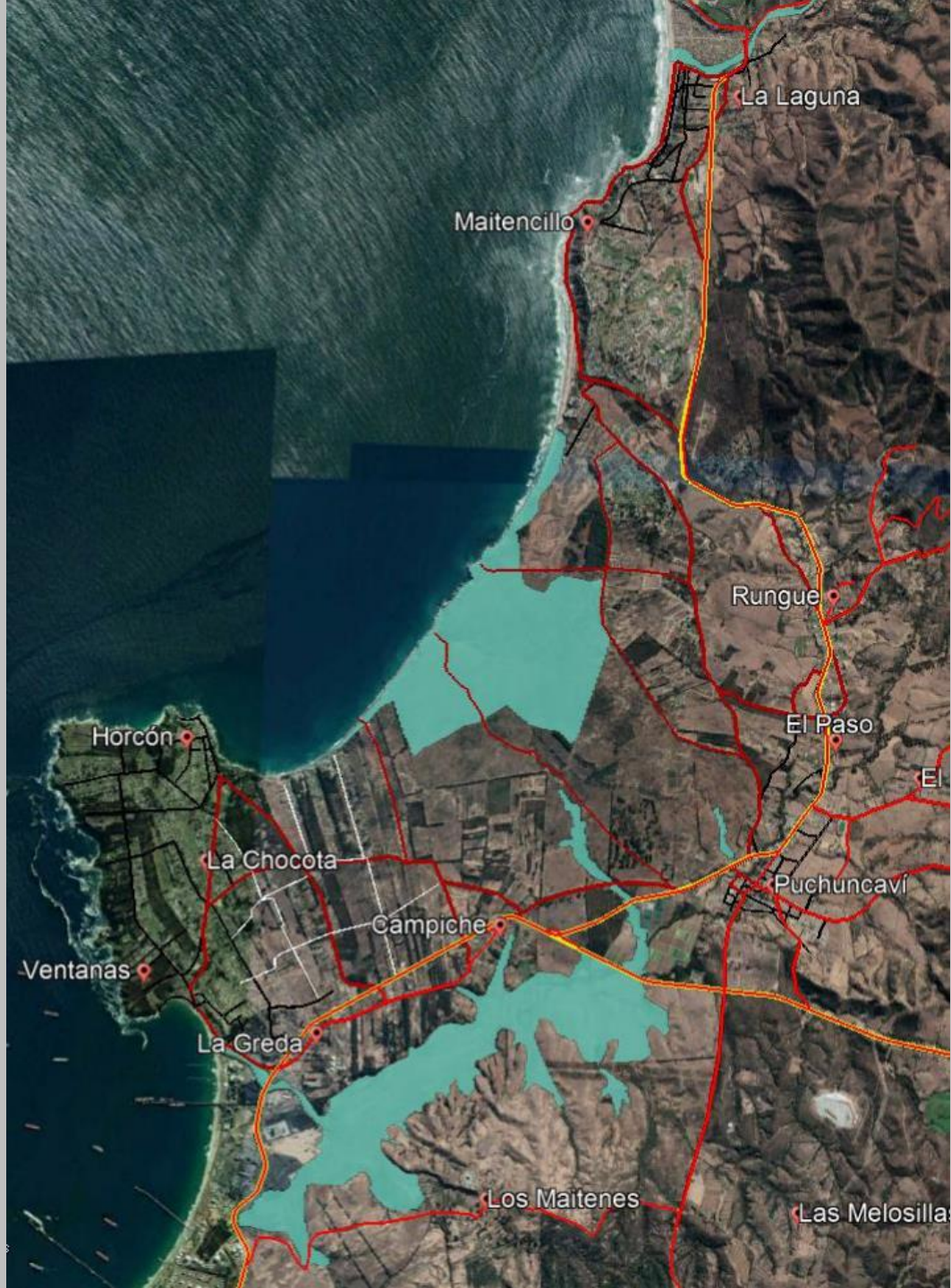




Elementos territoriales claves



Ubicación Estratégica

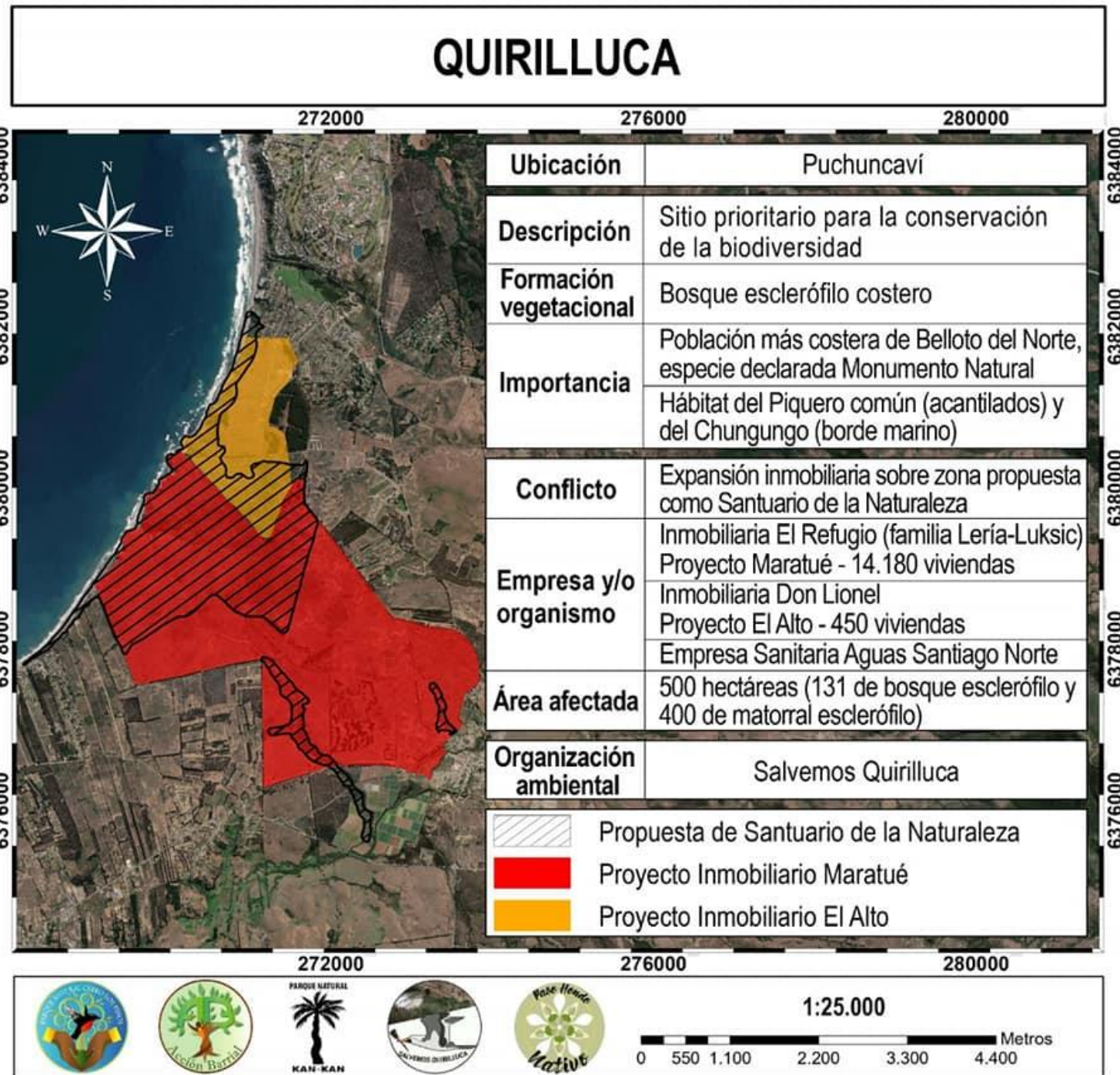


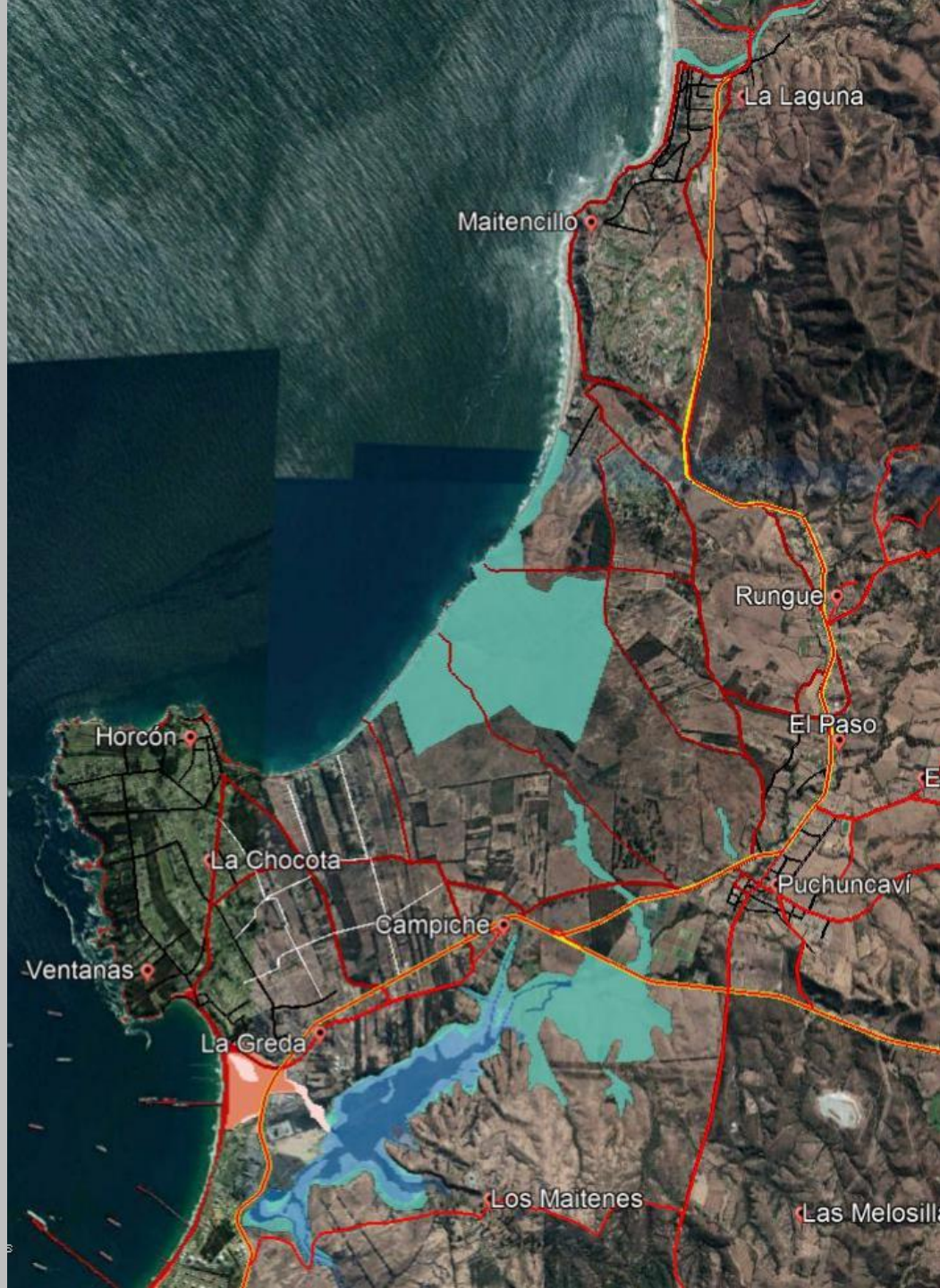
Ubicación Estratégica

Elementos Naturales

Información NO oficial sobre Sitio prioritario de Quirilluca

Image © 2020 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2020 Maxar Technologies

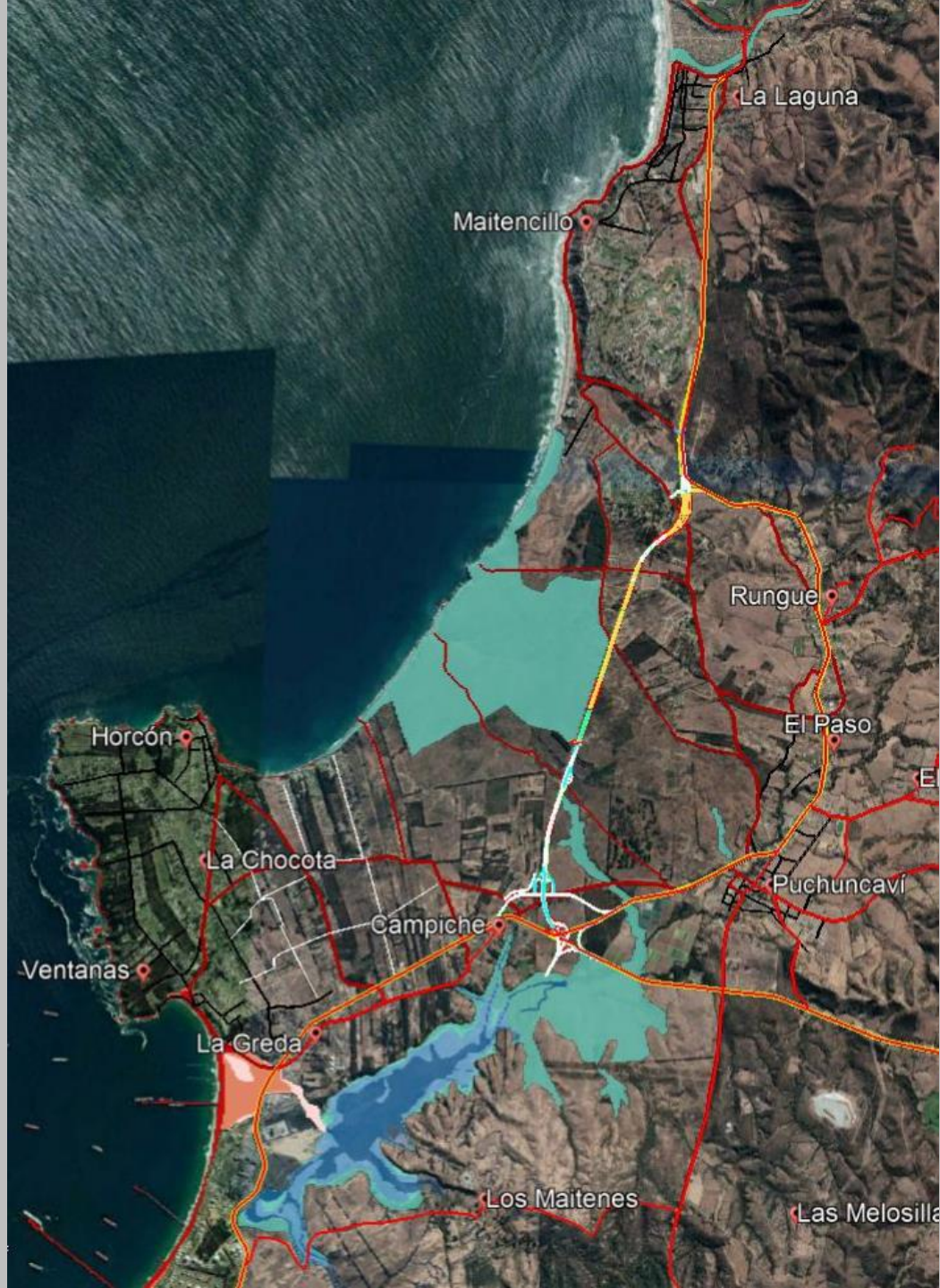




Ubicación Estratégica

Elementos Naturales

Riesgos



Ubicación Estratégica

Elementos Naturales

Riesgos

bypass



Ubicación Estratégica

Elementos Naturales

Riesgos

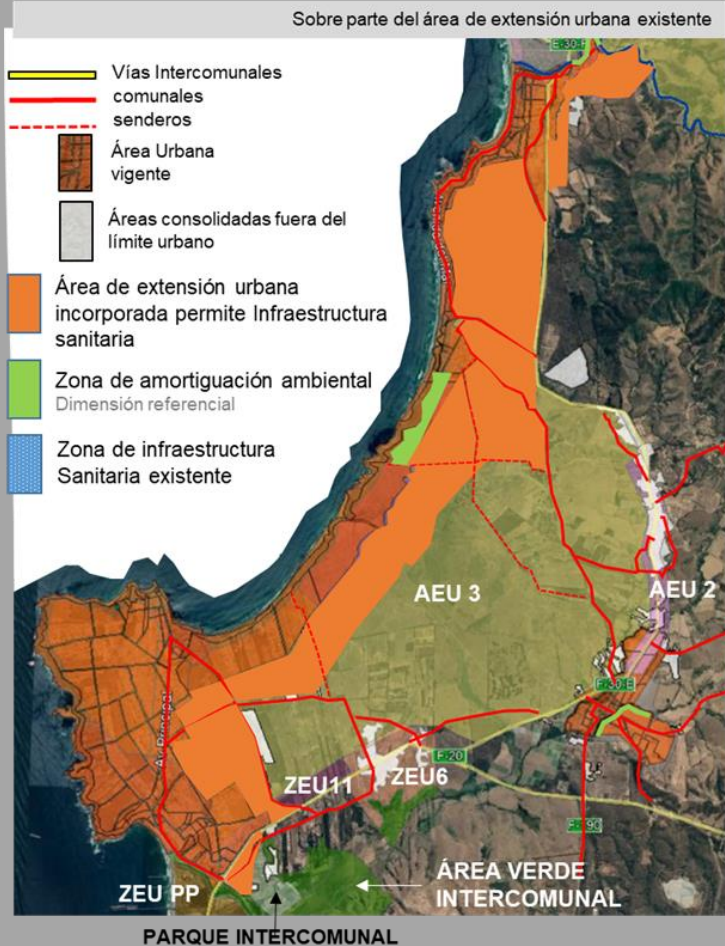
bypass

Áreas Urbana vigente

ALTERNATIVAS o escenarios de Desarrollo Urbano

1

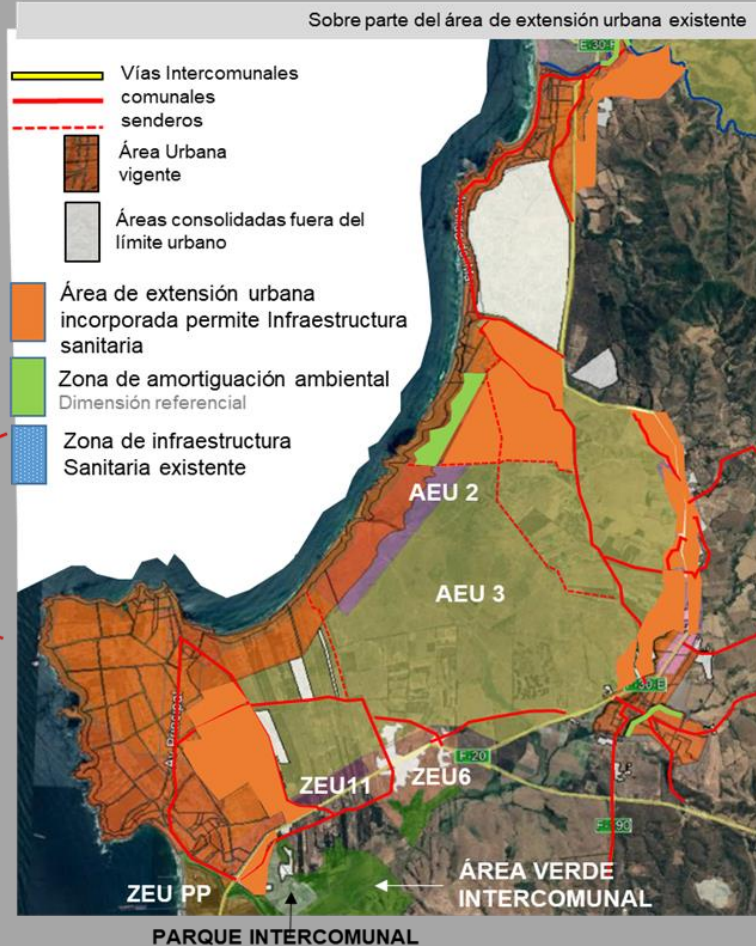
ALTERNATIVA 1: PLANIFICACIÓN COSTERA DE MEDIANA EXPANSIÓN



Alternativa con PREMVAL y Satélite Borde Costero Norte vigente
Escala gráfica las dimensiones son referenciales

2

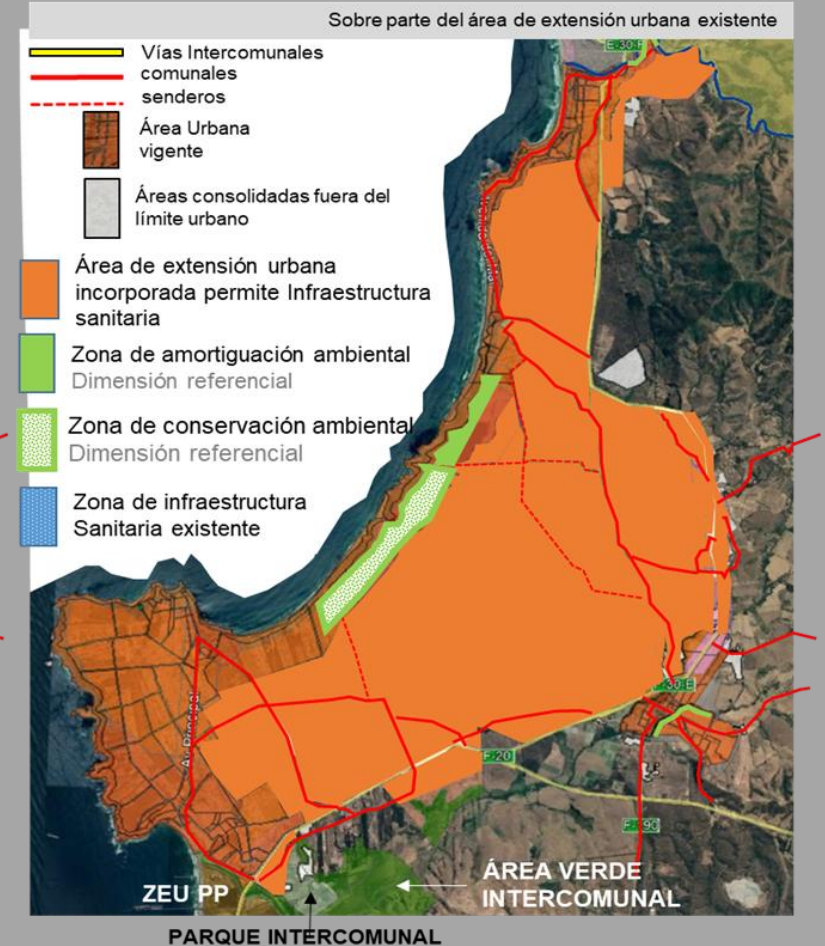
ALTERNATIVA 2: PLANIFICACIÓN POLICÉNTRICA DE MENOR EXPANSIÓN



Alternativa con PREMVAL y Satélite Borde Costero Norte vigente
Escala gráfica las dimensiones son referenciales

3

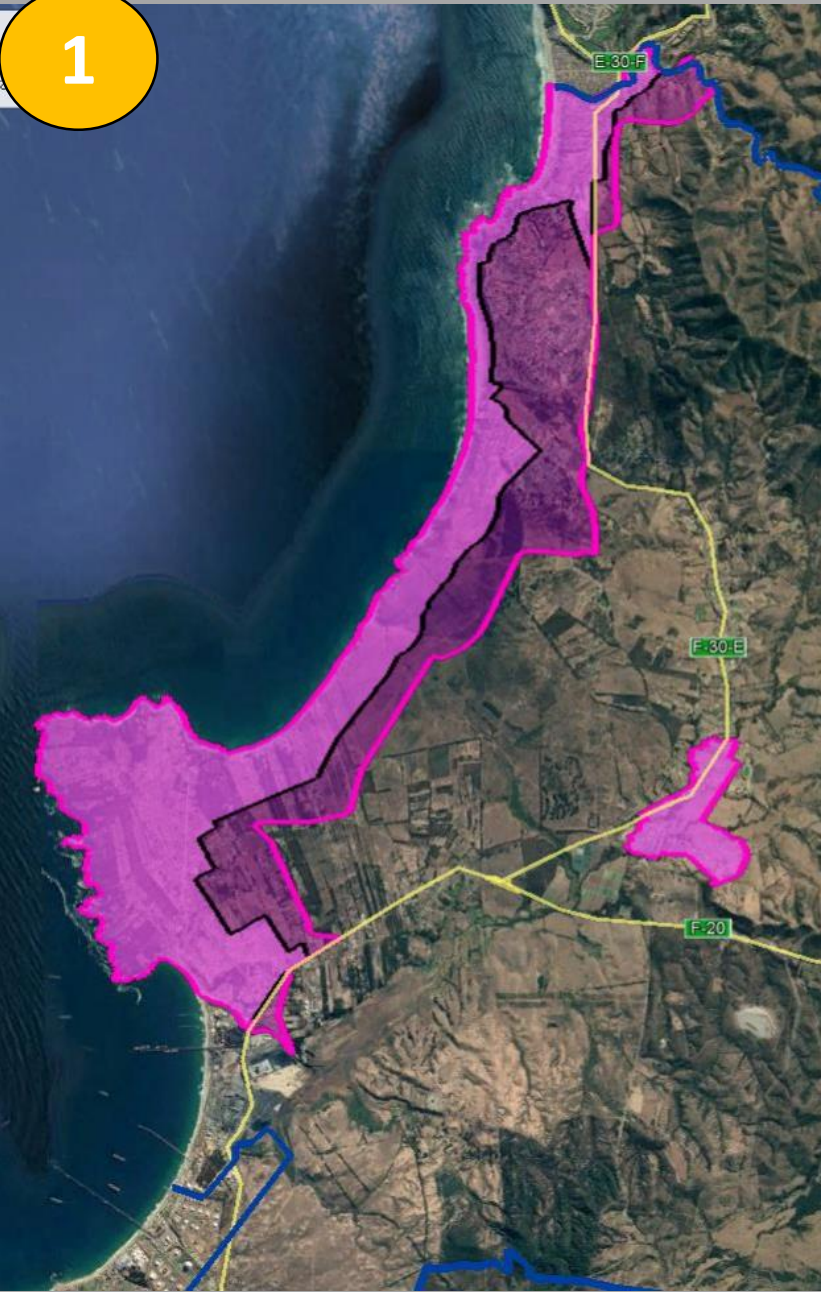
ALTERNATIVA 3: PLANIFICACIÓN INTEGRACIÓN COSTA – CENTRO



Alternativa con PREMVAL y Satélite Borde Costero Norte vigente
Escala gráfica las dimensiones son referenciales

Límite Urbano

1



2

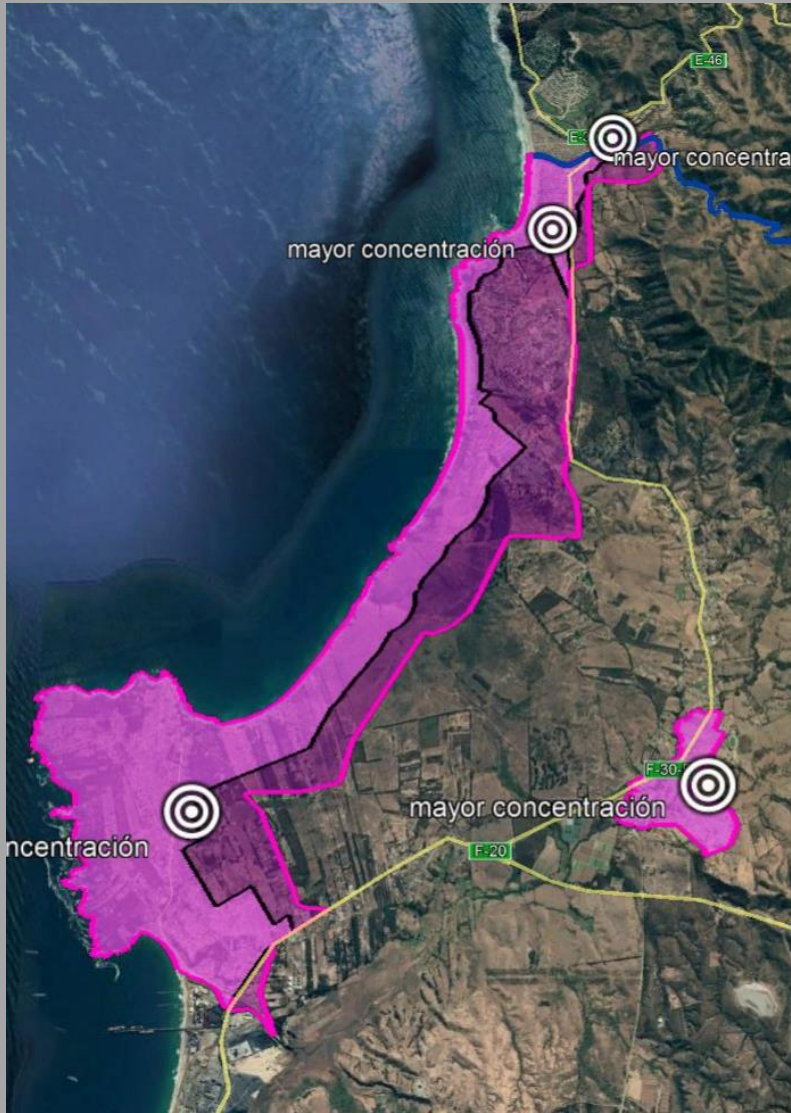


3

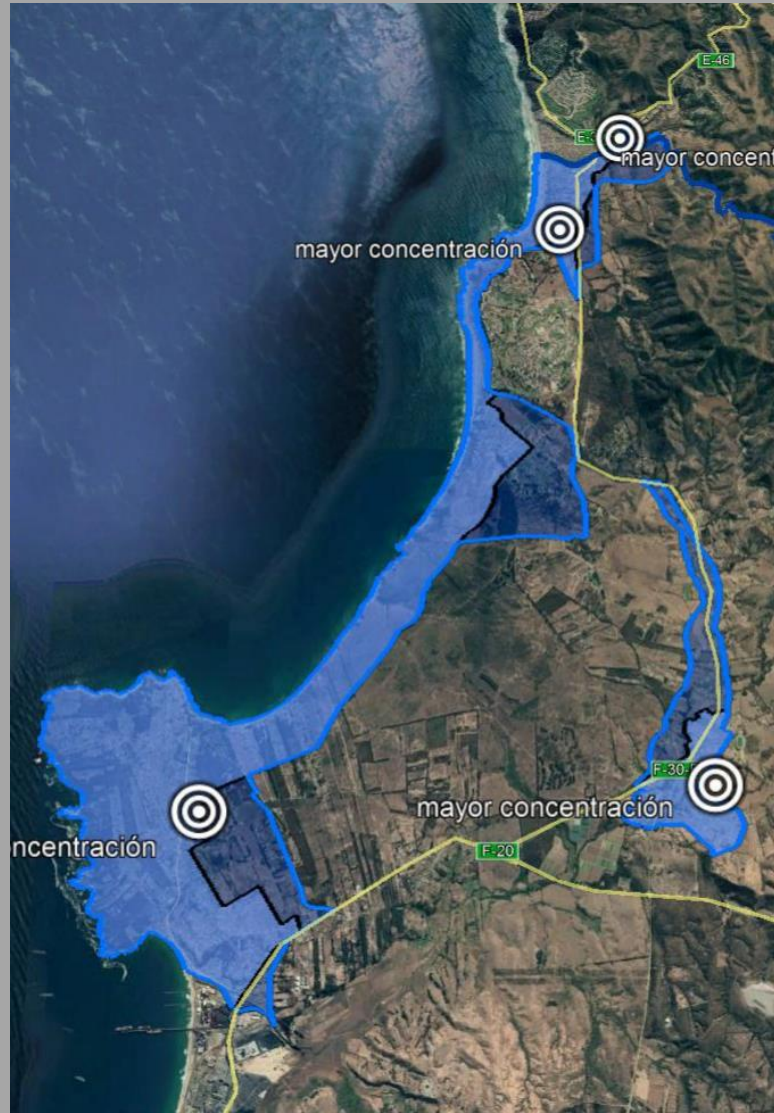


Mayor densidad

1



2



3



Zonas de amortiguación y conservación

1

Uso Sustentable



Image © 2020 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2020 Maxar Technologies

2

Uso Sustentable



Image © 2020 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2020 Maxar Technologies

3

Uso Sustentable

Conservación



Image © 2020 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2020 Maxar Technologies

Elementos Naturales

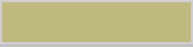


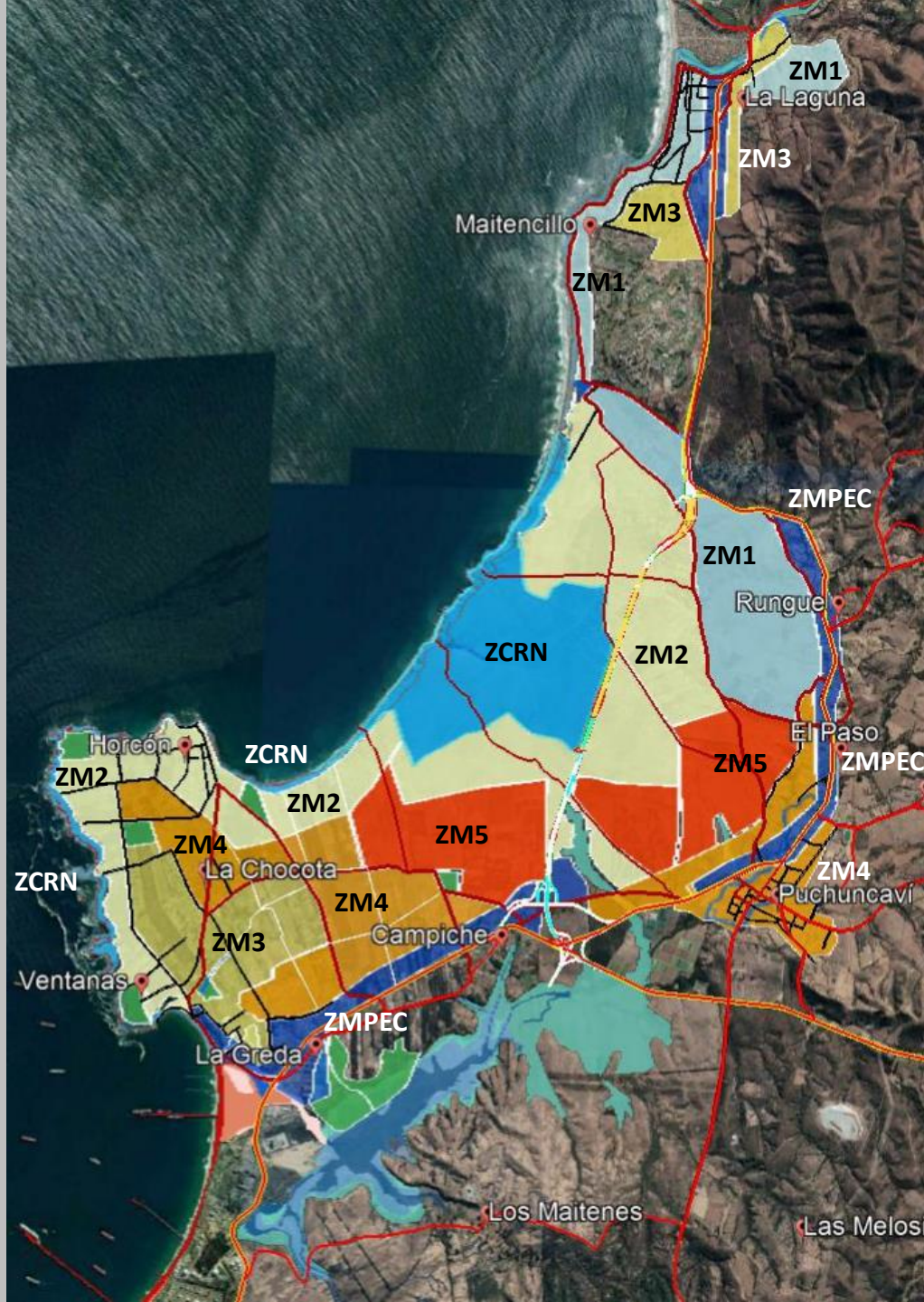


Propuesta Imagen Objetivo

Propuesta zonificación

SIMBOLOGÍA

ZONAS		DENSIDAD (habitantes por hectárea)
ZM1		50-75
ZM2		75-100
ZM3		100-200
ZM4		200-300
ZM5		300-400
ZMPEC		50-75
ZCRN		N/A
AV		N/A





Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1

ZM2

ZM3

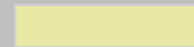
ZM4

ZM5

ZMPEC

ZCRN

AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

N/A

N/A

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES



Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1

ZM2

ZM3

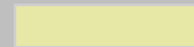
ZM4

ZM5

ZMPEC

ZCRN

AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

N/A

N/A

ZONA MIXTA 1

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES



Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1

ZM2

ZM3

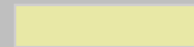
ZM4

ZM5

ZMPEC

ZCRN

AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

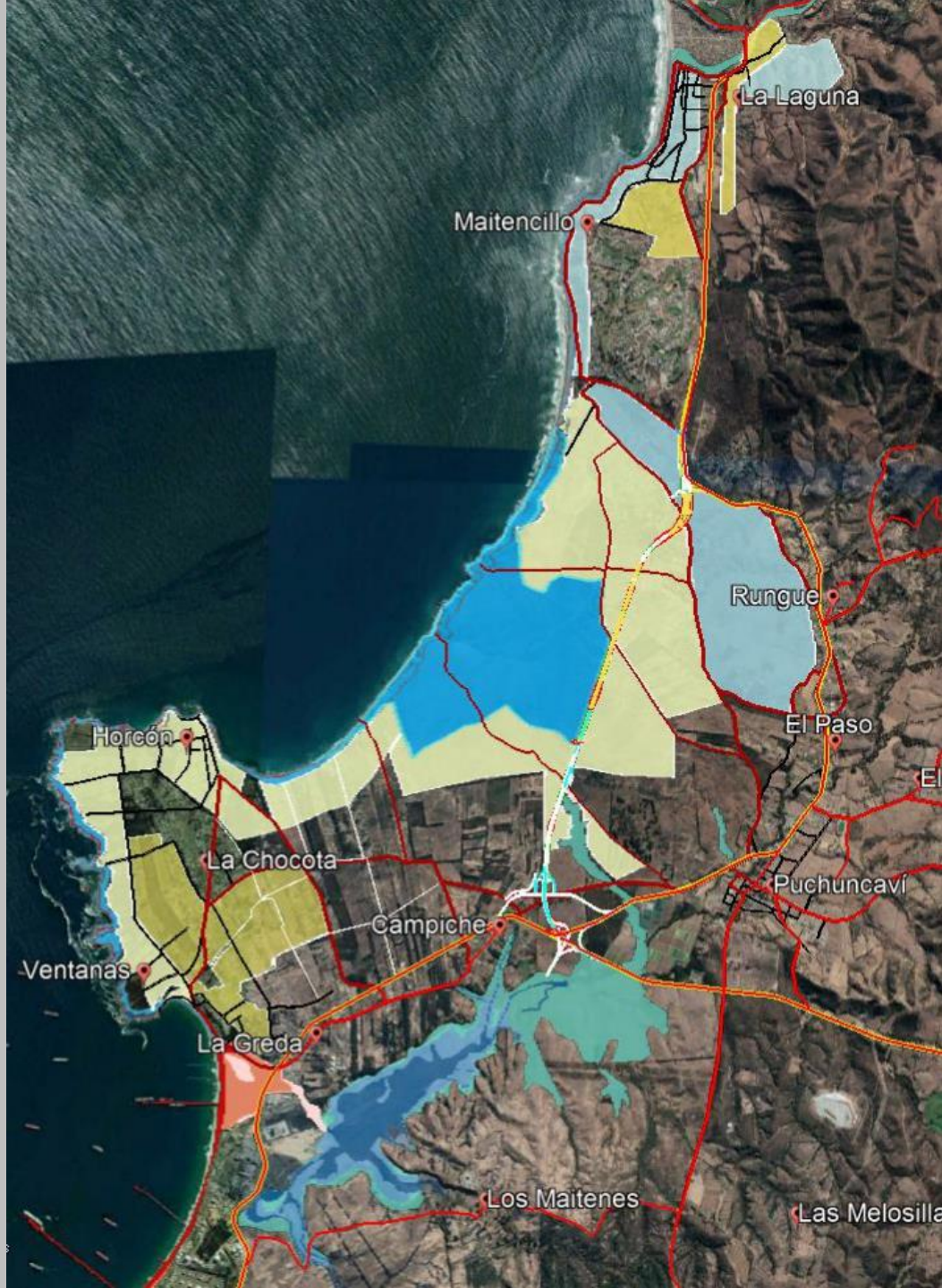
N/A

N/A

ZONA MIXTA 1

ZONA MIXTA 2

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES



Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1

ZM2

ZM3

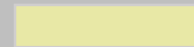
ZM4

ZM5

ZMPEC

ZCRN

AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

N/A

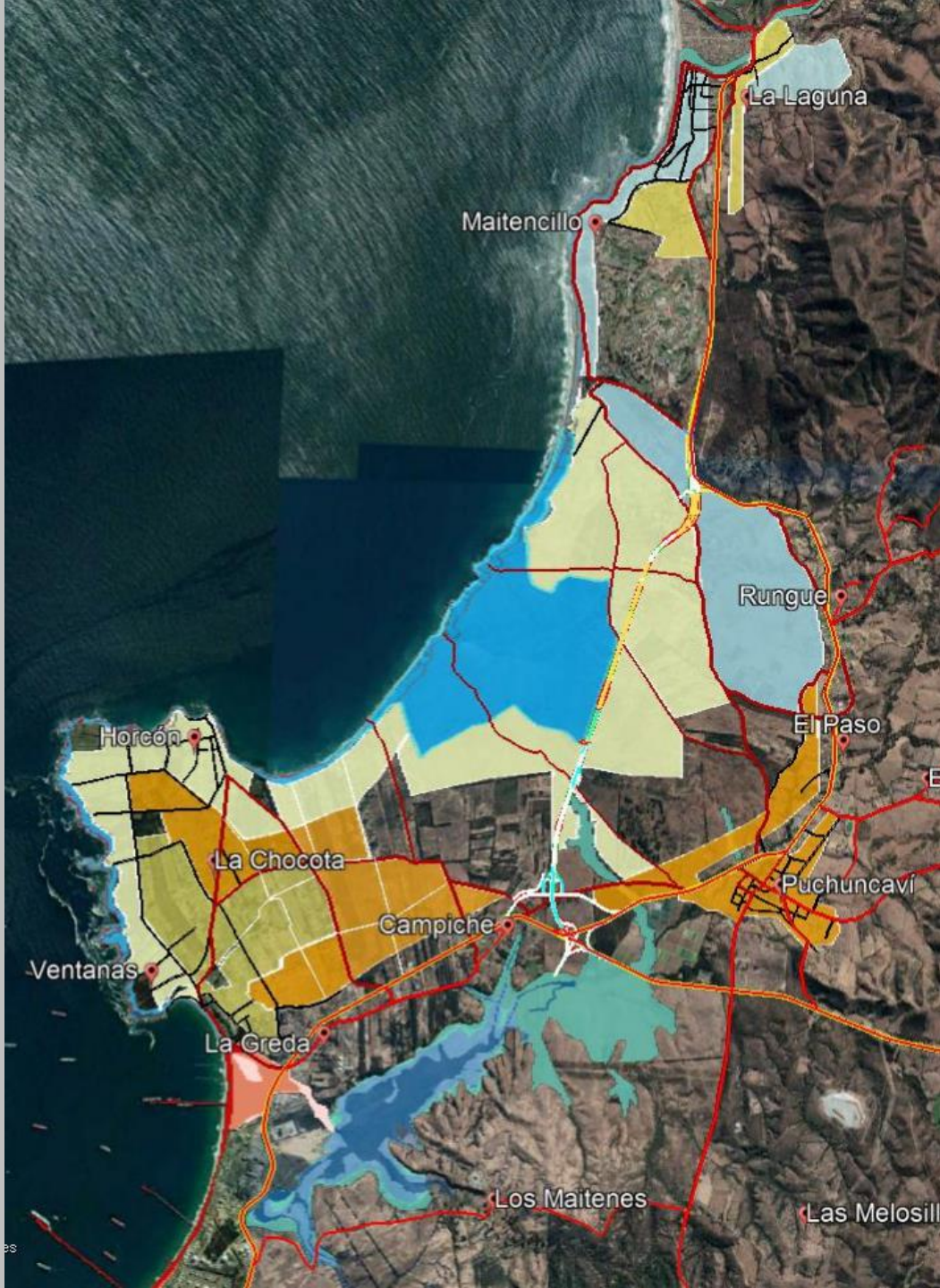
N/A

ZONA MIXTA 1

ZONA MIXTA 2

ZONA MIXTA 3

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES



Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1

ZM2

ZM3

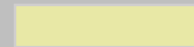
ZM4

ZM5

ZMPEC

ZCRN

AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

N/A

N/A

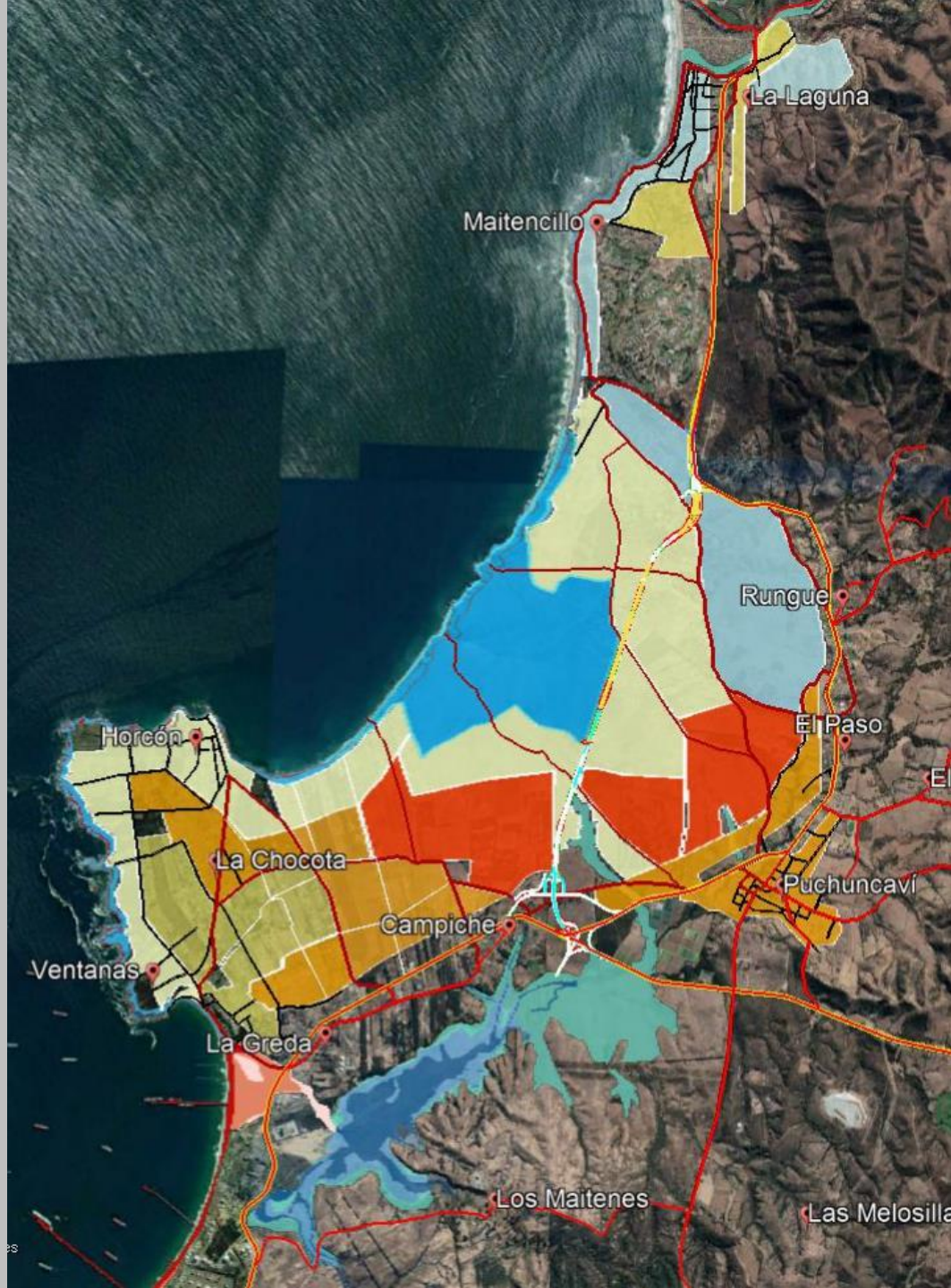
ZONA MIXTA 1

ZONA MIXTA 2

ZONA MIXTA 3

ZONA MIXTA 4

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES



Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1

ZM2

ZM3

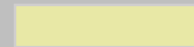
ZM4

ZM5

ZMPEC

ZCRN

AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

N/A

N/A

ZONA MIXTA 1

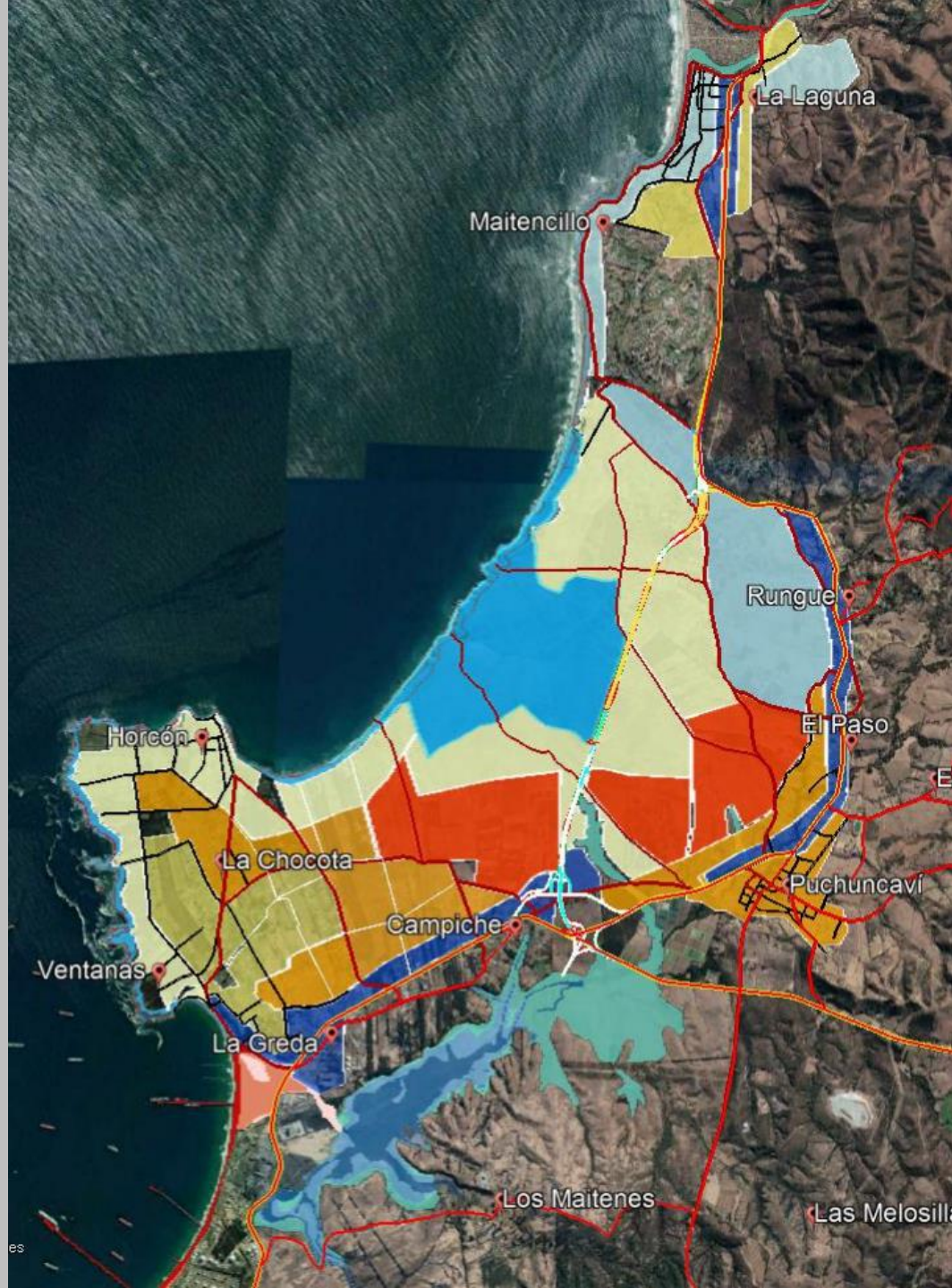
ZONA MIXTA 2

ZONA MIXTA 3

ZONA MIXTA 4

ZONA MIXTA 5

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES



Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1

ZM2

ZM3

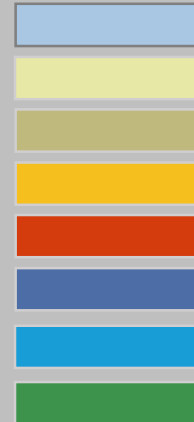
ZM4

ZM5

ZMPEC

ZCRN

AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

N/A

N/A

ZONA MIXTA 1

ZONA MIXTA 2

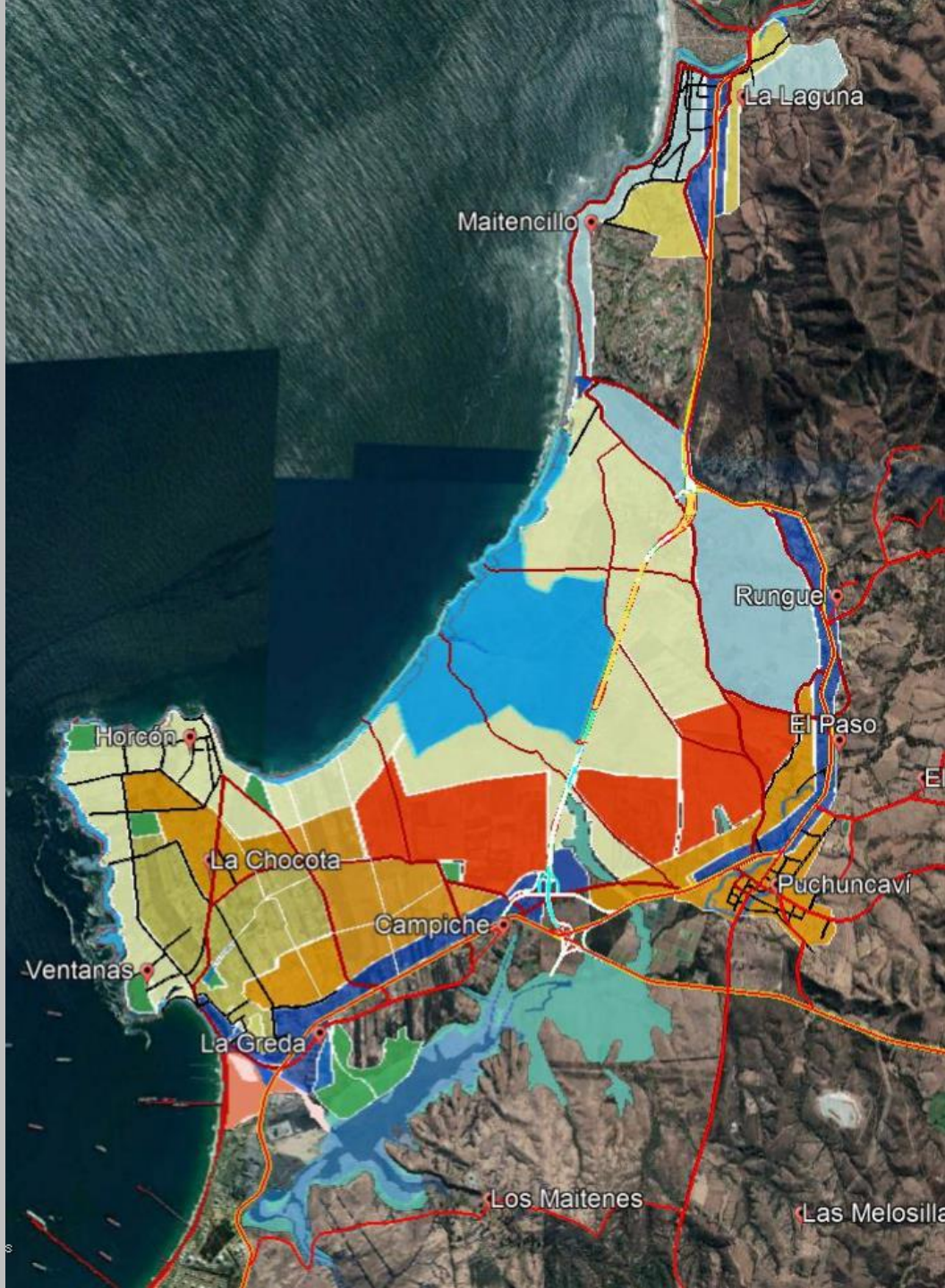
ZONA MIXTA 3

ZONA MIXTA 4

ZONA MIXTA 5

ZONA MIXTA PREFERENTEMENTE EQ. COMER.

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES



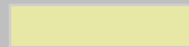
Zonificación SIMBOLOGÍA

ZONAS

ZM1



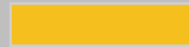
ZM2



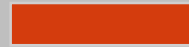
ZM3



ZM4



ZM5



ZMPEC



ZCRN



AV



DENSIDAD
(habitantes
por hectárea)

50-75

75-100

100-200

200-300

300-400

50-75

N/A

N/A

ZONA MIXTA 1

ZONA MIXTA 2

ZONA MIXTA 3

ZONA MIXTA 4

ZONA MIXTA 5

ZONA MIXTA PREFERENTEMENTE EQ. COMER.

ZONA CONSERVACIÓN RECURSOS NATURALES

AREA VERDE/PARQUES COMUNALES

Inmuebles de Conservación Histórica



Parroquia Nuestra Señora del Rosario
Puchuncaví



Iglesia Santa Ana
Horcón



Hotel Pocitos
Maitencillo

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA –DDU 400-			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	(A) IMAGEN	Se destaca por su aporte a la estructura, paisaje urbano	2
		Contribuye a la estructura o paisaje urbano	1
		No aporta a la estructura o imagen urbana	0
	(B) CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto o zona con valor patrimonial	2
		Forma parte de un conjunto o zona con valor patrimonial	1
		No forma parte de un conjunto o zona con valor patrimonial	0
	(C) ENTORNO PATRIMONIAL	Se destaca por valorizar al inmueble	2
		No afecta el inmueble	1
		Desvaloriza el inmueble	0
ARQUITECTÓNICO	(A) REPRESENTATIVIDAD	Es un referente o es pionero de un estilo o tipología, o es obra de un autor reconocido	2
		Es característico de un estilo o tipología	1
		No es característico de un estilo o tipología	0
	(B) SINGULARIDAD	Es un ejemplo único en su estilo o tipología	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	1
		No es singular	0
	(C) MORFOLOGIA	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica	1
		No es un inmueble de calidad estética y arquitectónica	0
HISTÓRICO	(A) RELEVANCIA	Vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional	2
		Vinculado a un acontecimiento de la historia local	1
		No está vinculado a hechos históricos	0
	(B) PROTECCIÓN LEGAL	Se encuentra inserto en una Zona Típica	2
		Se encuentra inserto en una Zona de Conservación Histórica	1
		No se localiza en una Zona patrimonial con protección oficial	0
	(C) REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Inmueble que por la calidad relevante de su tipología y/o sistema constructivo, está publicado (libros, revistas, entre otros), o puede contribuir a generar estudios o investigaciones	2
		Inmueble que al presentar alguna característica formal significativa, puede contribuir a generar estudios o investigaciones	1
		Conjunto que no presenta interés alguno para su estudio	0
ECONÓMICO	(A) IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un alta impacto positivo en su entorno inmediato, el cual puede propiciar acciones para su recuperación o revitalización	2
		Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un alta impacto positivo en su entorno inmediato	1
		No genera impacto positivo en su entorno	0
	(B) ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO	Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato están en buen estado de conservación, y pueden contribuir a potenciar el valor patrimonial del inmueble	2
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, independiente de su estado de conservación, son susceptibles a procesos de recuperación rentable	1
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, presentan un gran deterioro y su recuperación no es rentable.	0
SOCIAL	(A) PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD	Es identificado y valorado como patrimonio importante	2
		Es mencionado como patrimonio	1
		No es mencionado	0

Municipalidad de
PUCHUNCAVÍ

MUNICIPALIDAD DE
PUCHUNCAVÍ

Actualización Plan Regulador Comuna de Puchuncaví

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La Laguna
Maitencillo
Puchuncaví
La Greda
Ventanas
La Chocota
Horcón



Consultas en:
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
Y DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
I. MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVÍ

www.munipuchuncavi.cl

Estudio realizado por Consultora Procluidad Ltda.



Puchuncaví
y sus 22 Localidades

Actualización

PLAN REGULADOR COMUNA DE PUCHUNCAVÍ

Informa Inicio: **CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO**

EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES EN:

Edificio Consistorial, Secretaría Comunal de Planificación.

Dirección: Bernardo O'Higgins N°70, Puchuncaví

Web municipal: www.munipuchuncavi.cl

FECHA: Desde el 07 de marzo de 2022 hasta el 20 de abril de 2022

AUDIENCIAS PÚBLICAS HÍBRIDAS

Vía remota mediante ZOOM y puntos presenciales (aforo según fase)

AUDIENCIA 1

11 de marzo de 2022, a las 18:00 horas.

Localidad de Ventanas: Oficina Delegación Municipal

AUDIENCIA 2

12 de marzo de 2022, a las 10:00 horas.

Localidad de Maitencillo: Escuela Básica de Maitencillo

AUDIENCIA 3

14 de marzo de 2022, a las 18:00 horas.

Localidad de Puchuncaví: Casa de la Cultura



Inscripciones, link de acceso audiencias y antecedentes en
web municipal: www.munipuchuncavi.cl

Consultas a través de: prcpuchuncavi@munipuchuncavi.cl

GRACIAS

