

INFORME RESPUESTAS OBSERVACIONES IMAGEN OBJETIVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO

DOCUMENTO 04-06-2019

DOCUMENTO DESARROLADO POR



INTRODUCCIÓN:

En el marco del Proceso de Tramitación de la Imagen Objetivo establecido en la Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano la que se encuentra contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones indica en su artículo 28 octies, numeral 5 que terminado el periodo para realizar observaciones, la autoridad encargada de elaborar el plan deberá emitir un informe que sintetice todas las observaciones presentadas al Concejo Municipal el que dentro de treinta días contados desde la recepción de dicho informe por la secretaría del órgano respectivo deberá acordar los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan.

La Comuna de Rauco se ha ido consolidando a partir de la instalación de las primeras familias que se asentaron al borde del camino a la Costa, desde allí, estas primeras familias conformaron una Comunidad, compartieron sus vidas e hicieron familia. Se comienzan a congregarse y a poblar, construyendo el pueblo en torno a la actual Avenida Balmaceda, que irradió las construcciones a grupos mayores, en adelante se construyeron nuevas villas tanto en la ciudad de Rauco como en la localidad de Quicharco - El Plumero. El concepto de Comunidad en el territorio, se recoge y se traduce primero en la Imagen Objetivo que se busca para la comuna, la que se traducirá finalmente en una Normativa contenida en el futuro Plan Regulador, el que reconoce la historia, particularidades y características locales, pero no tan solo eso, si no que, se hace necesario para establecer las condiciones del cómo se crecerá en el futuro de una manera que sea racional y equitativa.

El crecimiento y la convivencia afecta el diario vivir entre vecinos, por lo que se requiere de la implementación de normas que definan lo que se puede hacer y lo que no en los terrenos y en las futuras construcciones, es así, que en el respeto de estas normas y en el cumplimiento que cada uno haga de estas, se favorece la convivencia entre todos.

Por tanto, un Plan Regulador está enfocado en establecer limitaciones al dominio, en función del bien común y de los derechos de los habitantes, mediante controles y derechos sobre el uso, la subdivisión y la construcción en la propiedad privada.

Finalmente el presente documento da cuenta de las observaciones recibidas en el proceso de consulta pública establecido en el Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de este proceso y tal como indica la Ley, se realizaron dos audiencias públicas, el día miércoles 3 de abril y miércoles 10 de abril, además la información de la propuesta de la imagen objetivo estuvo expuesta entre los días 3 de abril y 3 de mayo del presente año y publicada en la página web de la municipalidad.

En el proceso se han recibido un total de 15 observaciones, las que se ingresaron a través de la web municipal y la oficina de partes, las que se resumen en los siguientes cuadros:

Observaciones recibidas a través de la Web Municipal

N°	Nombre	Rut	Dirección	Fono	Email	Fecha de Recepción
1	Miriam Silva Reyes					10/04/2019
2	Verónica Ruz Morales					10/04/2019
3	Rosa Morales Figueroa					10/04/2019
4	Ricardo Alberto Contardo Marín					10/04/2019
5	María Angelica Aguilera Hernandez					03/05/2019
6	Pablo Plá Parés					03/05/2019
7	Juan Pablo Serrano Abrigo					04/04/2019

Nota: La información que se encuentra en los recuadros negros en ésta y otras áreas a continuación, se encuentra oculta, puesto que corresponde a datos personales y/o sensibles, al tenor de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada.

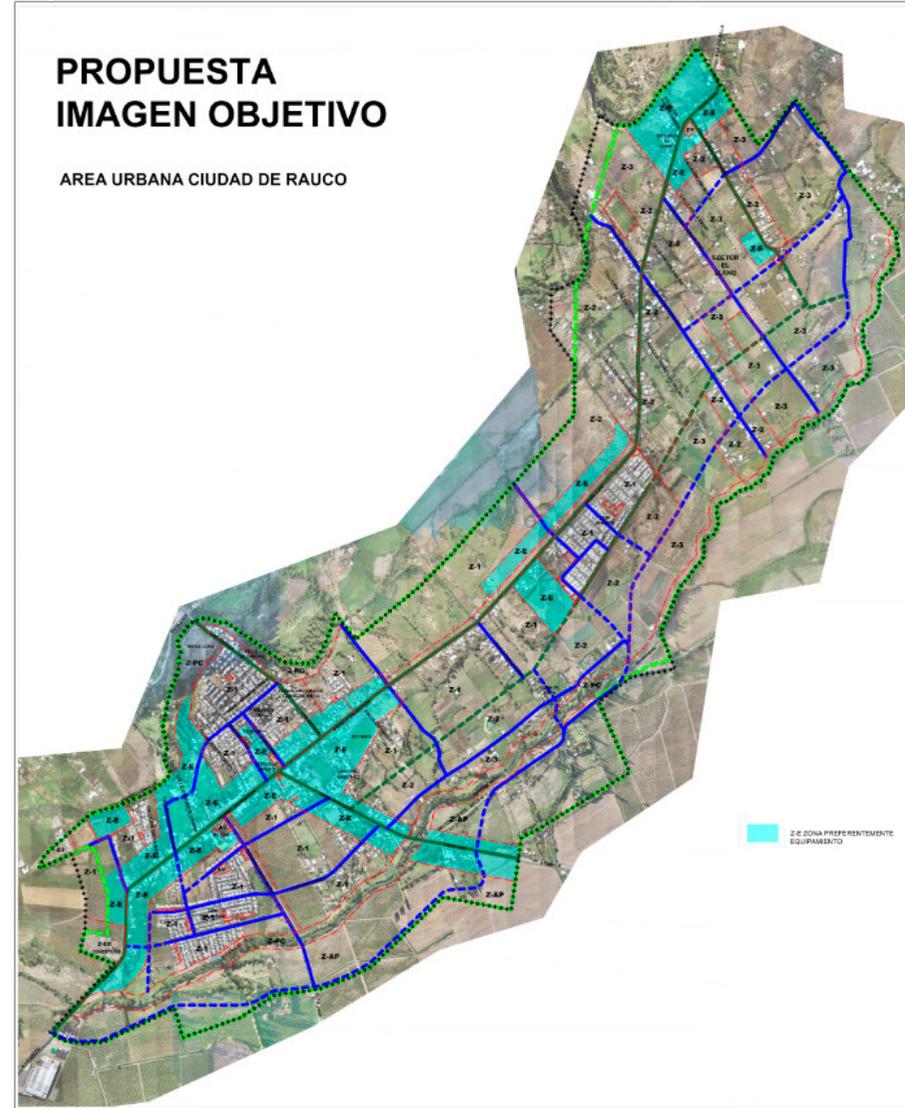
Observaciones recibidas a través de la Oficina de Partes Municipal

N°	Nombre	Rut	Dirección	Fono	Email	Fecha de Recepción
8	Juan Pablo Serrano Abrigo					04/04/2019
9	Rosa Morales Figueroa					22/04/2019
10	Verónica Ruz Morales					22/04/2019
11	Pedro Peñafiel					30/04/2019
12	Víctor Hugo Bravo Benitez					02/05/2019
13	Nora Becerra Fuentes					02/05/2019
14	Sociedad Productora de Eventos, El Esfuerzo					02/05/2019
15	Wilda Pilare Inzunza Cofré					03/05/2019

FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO			N°	1
NOMBRE	Miriam Silva Reyes		RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]		FECHA	10/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	[REDACTED]
OBSERVACIÓN:				
<p>Quisiera hacer una consulta en cuanto a la imagen del plan regulador que está en la municipalidad, existe una zona denominada ZE Zona Preferentemente Equipamiento Comunal, esta clasificación cubre mi casa habitación y otras casas del lugar donde está ubicado mi bien raíz, además la misma clasificación tiene la casa de mis padres y el terreno que ellos tienen en el sector de El LLano. Gracias</p>				
PROPUESTA DE RESPUESTA				
<p>Se acepta su consulta y le aclaramos lo siguiente:</p> <p>Efectivamente se ha planteado en la propuesta de la Imagen Objetivo una Zona denominada Z-E Zona Preferentemente Equipamiento, en estos sectores se reconoce la existencia de viviendas, las que se han observado en el trabajo de terreno y forman parte del análisis y el diagnóstico, así mismo la intención que se plantea en la Imagen Objetivo es posibilitar el desarrollo Preferente del uso Equipamiento, lo que en ningún caso excluye el uso de vivienda en estas zonas.</p> <p>Por otra parte según el Artículo 2.1.24. De la ordenanza de urbanismo y construcción, indica que "Corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona".</p> <p>Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde.</p> <p>En el caso de la Imagen Objetivo expuesta, la definición de Z-E Zona Preferentemente Equipamiento no excluye el uso residencial por lo que en esta zona conviven de forma simultánea ambos usos.</p>				

INFORMACIÓN GRÁFICA

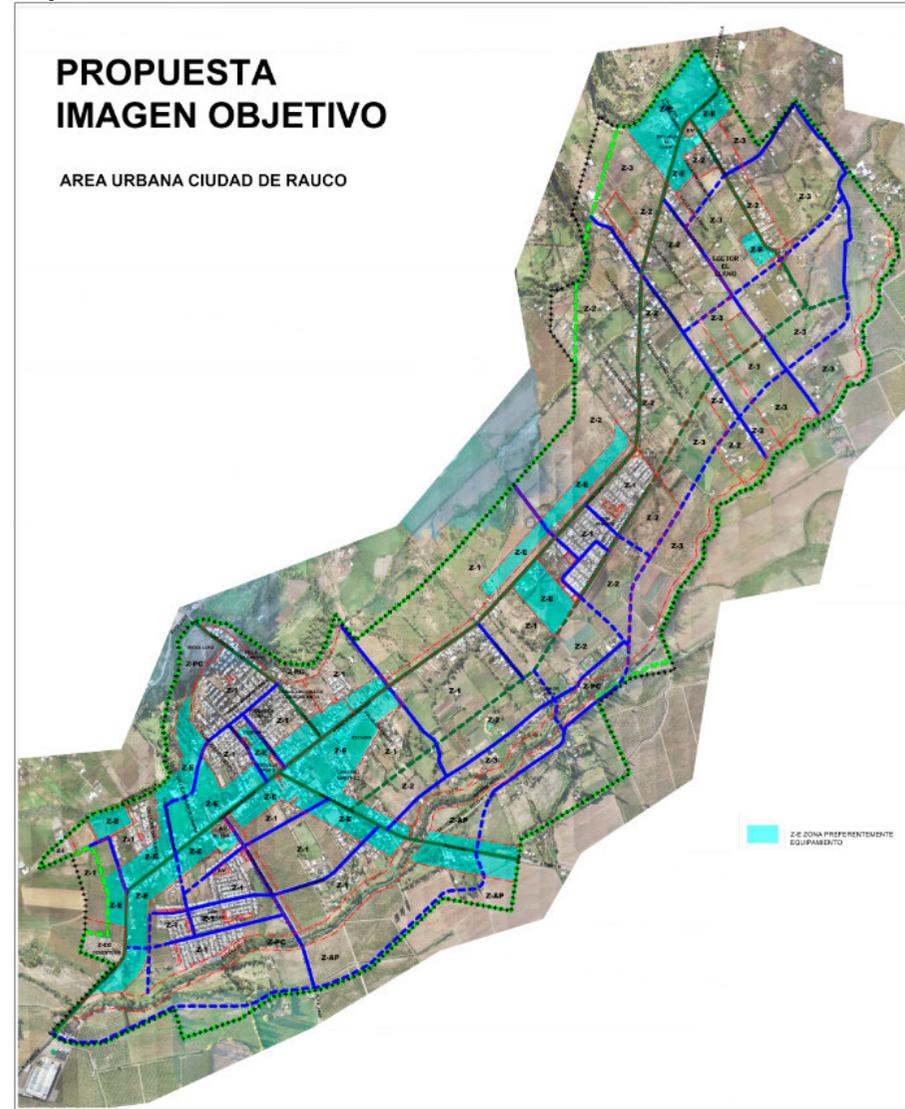
Zonas Preferentemente Equipamiento ImagenObjetivo PRC de Rauco



FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO			N°	2
NOMBRE	Verónica Ruz Morales		RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]		FECHA	10/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	
OBSERVACIÓN:				
En [REDACTED] donde tengo mi casa habitación aparece en el plan regulador que se refiere a equipamiento , a que se refiere ese término y en cuantos años eso se hace realidad además presentar mi desconformidad con dicho proyecto y ojala se pueda cambiar.				
PROPUESTA DE RESPUESTA				
<p>Se acepta su consulta y le aclaramos lo siguiente:</p> <p>Efectivamente se ha planteado en la propuesta de la Imagen Objetivo una Zona denominada Z-E Zona Preferentemente Equipamiento, en estos sectores se reconoce la existencia de viviendas, las que se han observado en el trabajo de terreno y forman parte del análisis y el diagnóstico, así mismo la intensión que se plantea en la Imagen Objetivo es posibilitar el desarrollo Preferente del uso Equipamiento, lo que en ningún caso excluye el uso de vivienda en estas zonas.</p> <p>Respecto de la definición de Equipamiento contenido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.1.26 indica que este se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas.</p> <p>Por otra parte según el Artículo 2.1.24. De la ordenanza de urbanismo y construcción, indica que "Corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona".</p> <p>Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde.</p> <p>Respecto a su consulta de en cuantos años se hace realidad, le informo que el plan es un instrumento que establece la posibilidad de ejecutar construcciones, pero el Plan Regulador no ejecuta obras, por lo que el plan se va desarrollando en el tiempo y son los propietarios quienes determinan y deciden por las obras a desarrollar en sus propiedades.</p> <p>En cuanto a la solicitud de cambiar lo propuesto en la imagen objetivo se rechaza lo solicitado, teniendo presente que la propuesta no afecta a las edificaciones existentes pudiendo estas mantener su uso habitacional.</p> <p>Esperamos con esta respuesta poder contribuir a su tranquilidad y minimizar su desconformidad con el Plan Regulador Comunal.</p>				

INFORMACIÓN GRÁFICA

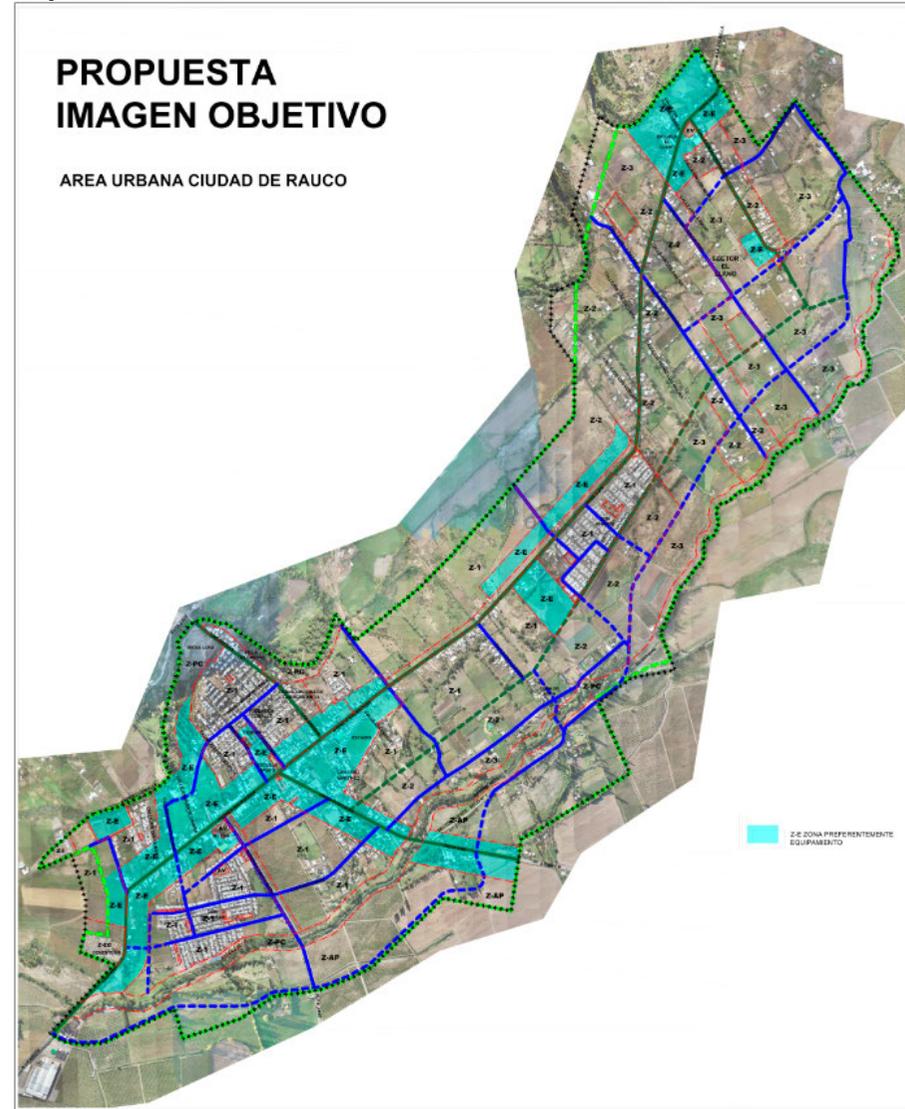
Zonas Preferentemente Equipamiento ImagenObjetivo PRC de Rauco



FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO			N°	3
NOMBRE	Rosa Morales Figueroa		RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]		FECHA	10/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	
OBSERVACIÓN:				
En [REDACTED] en el plan regulador dice que en este sector la palabra equipamiento a que se refiere y demuestro mi desconformidad				
PROPUESTA DE RESPUESTA				
<p>Se acepta su consulta y le aclaramos lo siguiente:</p> <p>Efectivamente se ha planteado en la propuesta de la Imagen Objetivo una Zona denominada Z-E Zona Preferentemente Equipamiento, en estos sectores se reconoce la existencia de viviendas, las que se han observado en el trabajo de terreno y forman parte del análisis y el diagnóstico, así mismo la intensión que se plantea en la Imagen Objetivo es posibilitar el desarrollo Preferente del uso Equipamiento, lo que en ningún caso excluye el uso de vivienda en estas zonas.</p> <p>Respecto de la definición de Equipamiento contenido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.1.26 indica que este se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas.</p> <p>Por otra parte según el Artículo 2.1.24. De la ordenanza de urbanismo y construcción, indica que "Corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona".</p> <p>Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde.</p> <p>Esperamos con esta respuesta poder contribuir a su tranquilidad y minimizar su desconformidad con el Plan Regulador Comunal.</p>				

INFORMACIÓN GRÁFICA

Zonas Preferentemente Equipamiento ImagenObjetivo PRC de Rauco

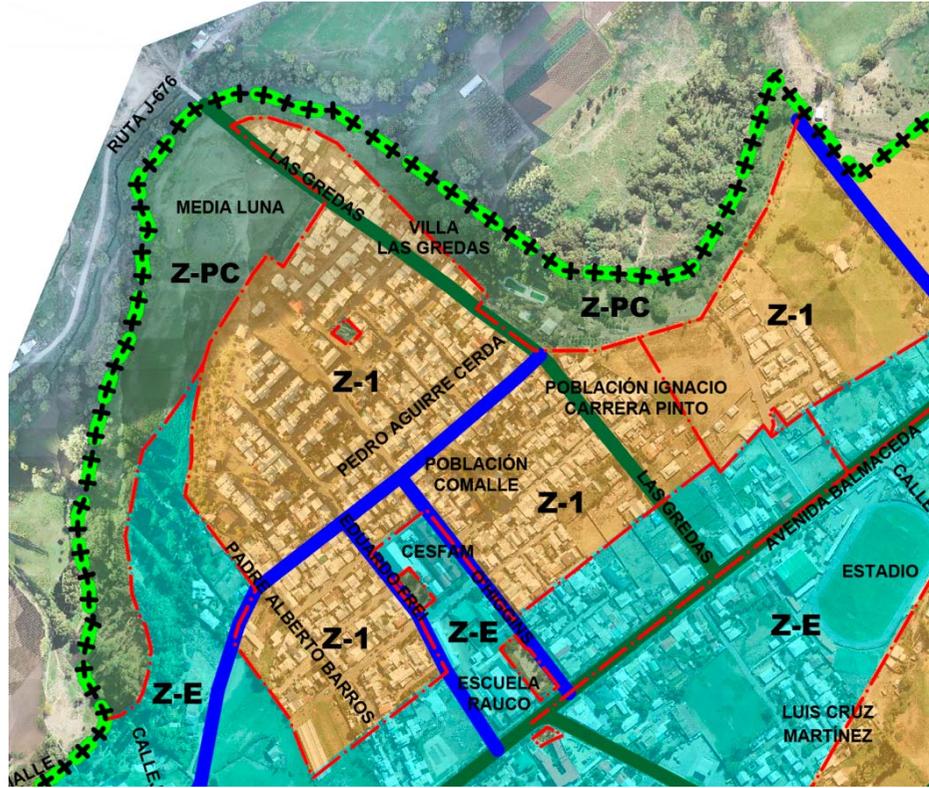


ICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO		N°	4
NOMBRE	Ricardo Alberto Contardo Marín	RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]	FECHA	10/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]
OBSERVACIÓN:			
Esperamos alguna solución para la cuesta de la vinilla o subida de la higuera , espero una pronta respuesta			
PROPUESTA DE RESPUESTA			
Respecto a su solicitud, le informo que los Planes Reguladores Comunales no tienen facultades para proponer obras ni regular terrenos fuera de los límites urbanos que estos mismos establecen. Si bien se rechaza su solicitud dado que esta se encuentra fuera de los límites propuestos por el Plan, canalizaremos con el organismo pertinente su solicitud en el marco de la Evaluación Ambientan Estratégica.			
INFORMACIÓN GRÁFICA			
En amarillo se definen las áreas urbanas propuestas y el cuadro negro el sector cuesta la vinilla.			

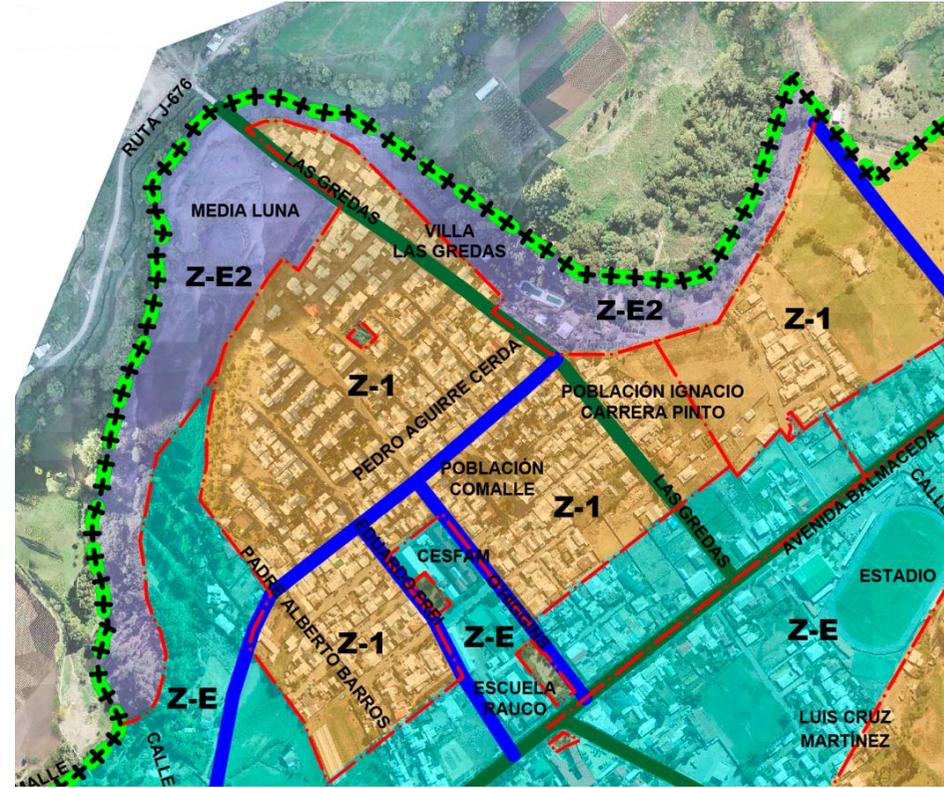
FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO			N°	5
NOMBRE	María Angelica Aquilera Hernandez		RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]		FECHA	03/05/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	
OBSERVACIÓN:				
<p>De mi consideración: Junto con saludar vengo a presentar observación a mi afectación sobre imagen objetivo Plan Regulador en la zona Z-PC, Parque comunal. Estoy afecta en dos propiedades: [REDACTED]. Según propuesta, no se hace mención a medidas terreno afectado. Presento mi oposición a dicho proyecto por cuanto la plusvalía de mi propiedad baja considerablemente y queda afecta a expropiación una vez que se apruebe dicho plan regulador. Mencionar también lo que significa un parque colindante a mi vivienda con los riesgos de inseguridad asociados, afectando directamente la tranquilidad de mi vivienda y las colindantes. Comentar que dicha propiedad, [REDACTED] fue adquirida por mi padres en el año 1960, siendo un bien familiar del que yo poseo parte de él desde el año 1988, y, en el cual, he vivido e invertido recursos financieros con la finalidad de mejorar mi calidad de vida y la de mi familia, la que claramente se verá afectada al colindar con un parque público. Esperando buena acogida a la presente.</p>				
PROPUESTA DE RESPUESTA				
<p>Se acepta su observación y teniendo presente los alcances que establece una declaratoria de utilidad pública que implica dejar afecto a expropiación una propiedad, se propone modificar la zonificación propuesta Z-PC Parque Comunal, por una zona de Equipamiento 2 en la que se puedan desarrollar preferentemente los destinos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento, estableciendo normas que recojan las particularidades de este sector especialmente por su relación con el Estero Comalle. Se debe tener presente que la existencia del estero implica que sus bordes corresponden a un bien nacional de usos público, además el estudio del plan debe determinar las áreas que pueden ser potencialmente inundables producto del desborde de los cursos de agua. Esta modificación a la propuesta de la Imagen Objetivo elimina la declaratoria de utilidad pública planteada con la Z-PC Parque Comunal, esperando que con esta respuesta, pueda tener la tranquilidad de que el Plan no la afectará en los términos por usted expuestos.</p>				

INFORMACIÓN GRÁFICA

Propuesta Imagen Objetivo



Propuesta Imagen Objetivo Ajustada



FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO			N°	6
NOMBRE	Pablo Plá Parés		RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]		FECHA	03/05/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	
OBSERVACIÓN:				
Soc. Agrícola La Aurora de Rauco Ltda., propietaria del Fundo La Aurora, solicita que se detalle; que comprende cada una de las Zonas en que se ha dividido el proyecto; especialmente las denominadas Zonas de Actividades Productivas, Zonas Preferentemente de Equipamiento, Zona de Infraestructura, etc. Que puede haber dentro de cada Zona y que no se puede considerar dentro de cada una de ellas.				
PROPUESTA DE RESPUESTA				
Respecto a su Observación, en esta etapa de la formulación del Plan se rechaza su solicitud, aclarando que la propuesta de zonificación planteada en la Imagen Objetivo se desarrolla en base a lineamientos generales que deben ser precisados en las etapas siguientes de formulación del anteproyecto del Plan Regulador Comunal, Por tanto no es posible en entregar el detalle de que comprende cada zona del propuesta.				
Esperamos contar con su participación en las etapas siguientes donde se establecerán las normas urbanísticas en detalle para cada una de las zonas del Plan Regulador.				

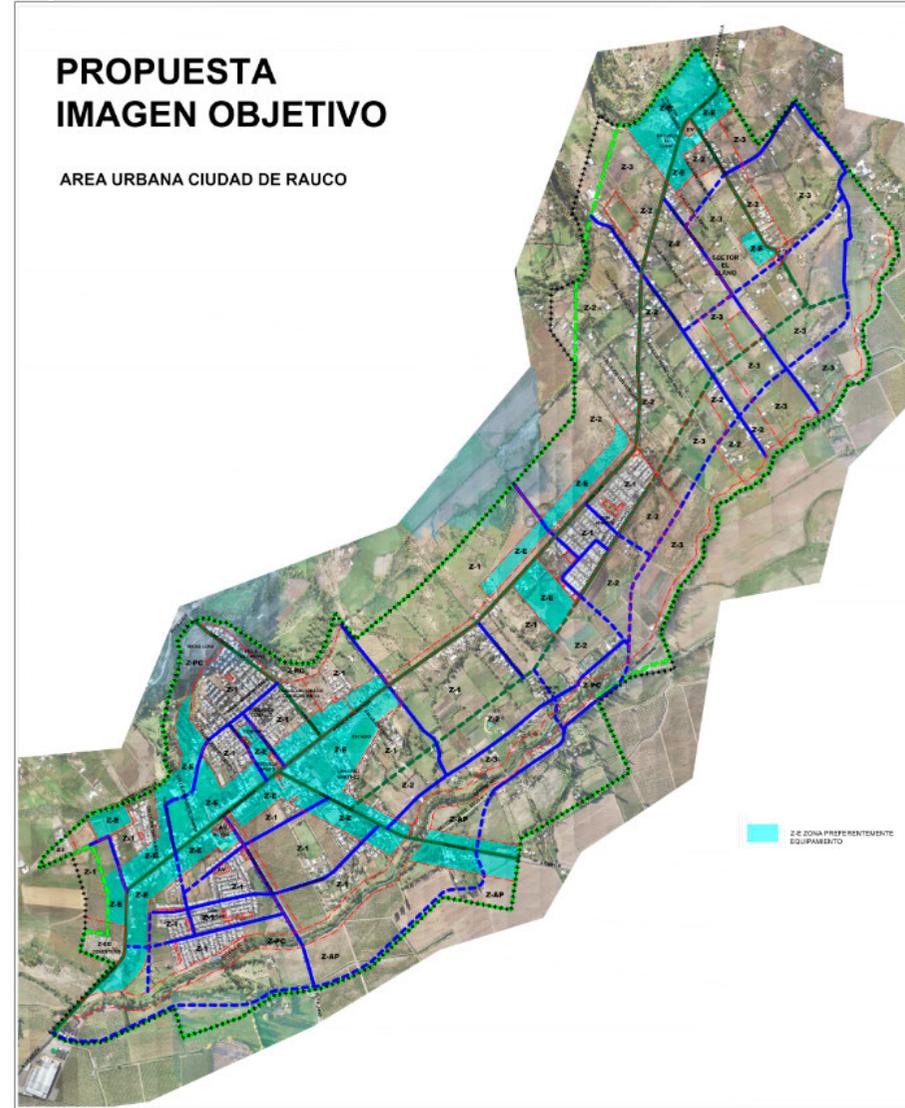
FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO				N°	7
NOMBRE	Juan Pablo Serrano Abrigo			RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]			FECHA	04/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]		CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	
OBSERVACIÓN:					
<p>Mi observación es con respecto al by pass que se encuentra en la ZAP sur, exactamente en el inicio, en donde la curva proyectada afecta a nuestro terreno, siendo que en la audiencia anterior se solicitó que aquella curva se proyectara por el deslinde del fondo del terreno, el cual se aprecia claramente, lo que provocaría una curva más cerrada obviamente, pero sería una solución, más viable, además el terreno se está saneando por DI 2695 de 1979, como acotación.</p>					
PROPUESTA DE RESPUESTA					
<p>Se acepta la observación ya que revisada su consulta y teniendo presente que el trazado presentado en la imagen objetivo afecta a su propiedad, se ha propuesto modificarlo haciéndolo coincidir con el deslinde del predio. Es importante tener presente que el trazado definitivo debe ser resuelto en el desarrollo del Anteproyecto del Plan.</p>					
Esperamos contar con su presencia en las futuras actividades de Participación Ciudadana					
INFORMACIÓN GRÁFICA					
Propuesta Imagen Objetivo			Propuesta Imagen Objetivo Ajustada		

FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO				N°	8
NOMBRE	Juan Pablo Serrano Abrigo			RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]			FECHA	04/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]		CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	
OBSERVACIÓN:					
Mi observación es con respecto al by pass que se encuentra en la ZAP sur, exactamente en el inicio, en donde la curva proyectada afecta a nuestro terreno, siendo que en la audiencia anterior se solicitó que aquella curva se proyectara por el deslinde del fondo del terreno, el cual se aprecia claramente, lo que provocaría una curva más cerrada obviamente, pero sería una solución, más viable, además el terreno se está saneando por DI 2695 de 1979, como acotación.					
PROPUESTA DE RESPUESTA					
Se acepta la observación ya que revisada su consulta y teniendo presente que el trazado presentado en la imagen objetivo afecta a su propiedad, se ha propuesto modificarlo haciéndolo coincidir con el deslinde del predio. Es importante tener presente que el trazado definitivo debe ser resuelto en el desarrollo del Anteproyecto del Plan.					
Esperamos contar con su presencia en las futuras actividades de Participación Ciudadana					
INFORMACIÓN GRÁFICA					
Propuesta Imagen Objetivo			Propuesta Imagen Objetivo Ajustada		

FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO				N°	9
NOMBRE	Rosa Morales Figueroa			RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]			FECHA	22/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]		
OBSERVACIÓN:					
En la Avenida donde tengo mi casa habitación dice emplazamiento o equipamiento a que se refiere con esa palabra? mi intención es presentar mi desconformidad.					
PROPUESTA DE RESPUESTA					
<p>Se acepta su consulta y le aclaramos lo siguiente:</p> <p>Efectivamente se ha planteado en la propuesta de la Imagen Objetivo una Zona denominada Z-E Zona Preferentemente Equipamiento, en estos sectores se reconoce la existencia de viviendas, las que se han observado en el trabajo de terreno y forman parte del análisis y el diagnóstico, así mismo la intención que se plantea en la Imagen Objetivo es posibilitar el desarrollo Preferente del uso Equipamiento, lo que en ningún caso excluye el uso de vivienda en estas zonas.</p> <p>Respecto de la definición de Equipamiento contenido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.1.26 indica que este se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas.</p> <p>Por otra parte según el Artículo 2.1.24. De la ordenanza de urbanismo y construcción, indica que "Corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona".</p> <p>Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde.</p> <p>Esperamos con esta respuesta poder contribuir a su tranquilidad y minimizar su desconformidad con el Plan Regulador Comunal.</p>					

INFORMACIÓN GRÁFICA

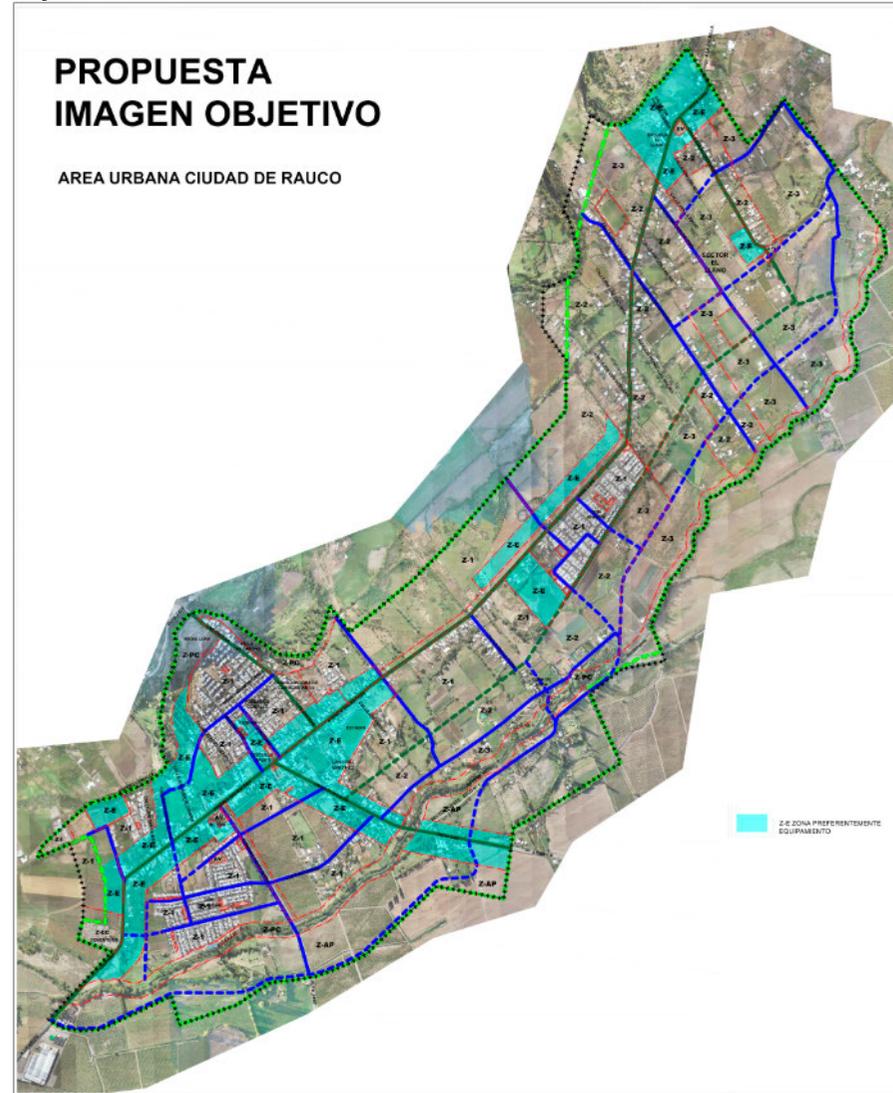
Zonas Preferentemente Equipamiento ImagenObjetivo PRC de Rauco



FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO				N°	10
NOMBRE	Verónica Ruz Morales			RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]			FECHA	22/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]		
OBSERVACIÓN:					
En la Avenida donde tengo mi casa habitación dice emplazamiento o equipamiento a que se refiere eso? mi intención informar y demostrar desconformidad.					
PROPUESTA DE RESPUESTA					
<p>Se acepta su consulta y le aclaramos lo siguiente:</p> <p>Efectivamente se ha planteado en la propuesta de la Imagen Objetivo una Zona denominada Z-E Zona Preferentemente Equipamiento, en estos sectores se reconoce la existencia de viviendas, las que se han observado en el trabajo de terreno y forman parte del análisis y el diagnóstico, así mismo la intención que se plantea en la Imagen Objetivo es posibilitar el desarrollo Preferente del uso Equipamiento, lo que en ningún caso excluye el uso de vivienda en estas zonas.</p> <p>Respecto de la definición de Equipamiento contenido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.1.26 indica que este se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas.</p> <p>Por otra parte según el Artículo 2.1.24. De la ordenanza de urbanismo y construcción, indica que "Corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona".</p> <p>Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde.</p> <p>Esperamos con esta respuesta poder contribuir a su tranquilidad y minimizar su desconformidad con el Plan Regulador Comunal.</p>					

INFORMACIÓN GRÁFICA

Zonas Preferentemente Equipamiento ImagenObjetivo PRC de Rauco



FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO			N°	11
NOMBRE	Pedro Peñañiel		RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]		FECHA	30/04/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	
OBSERVACIÓN:				
<p>Para que Rauco pueda recibir nuevas viviendas, tanto de grupos locales de la comuna como de otros grupos externos a ella (como por ejemplo de Curicó) y así ayudar a paliar de alguna forma el déficit habitacional es clave la densificación. Eso sí, la densificación debe ser entendida dentro de la escala donde se estudie y es por esto que hablar de densificación en una metrópolis es muy distinto a una densificación de una ciudad sin Plan Regulador y donde la mayoría de sus tierras son de uso agrícola/rural.</p> <p>Puntualmente para una comuna en desarrollo como lo es Rauco la zonificación residencial es clave y así lo da a entender la Imagen Objetivo del PRC propuesto, pero para que pueda absorber un crecimiento habitacional futuro, los 120 habitantes por hectárea que propone su zona más densa (Z-1 Residencial Densidad Alta) puede requerir de un ajuste en el corto plazo.</p> <p>120 habitantes por hectárea equivalen a 30 viviendas en 10.000 m². Si quisiéramos absorber las 222 viviendas que sólo los grupos que viven en Rauco tendrían de déficit necesitaríamos 74 hectáreas de terreno neto. Pero en el entendido que Rauco es una ciudad satélite de Curicó, esta superficie puede ser insuficiente a mediano plazo considerando las más de 2.300 viviendas que Curicó necesita.</p> <p>1.- Para lograr lo anterior como parte del umbral de crecimiento de la comuna la Zona Z-1 (Zona Residencial Alta) debiera tener una densidad mínima de 500 habitantes por hectárea (el PRC está proponiendo una densidad de 120 habitantes por hectárea).</p> <p>2.- A su vez, la densidad de las Zonas Z-2 (Residencial Densidad Media) debería aumentar a 120 habitantes por hectárea. Esto permitiría el desarrollo de proyectos sociales orientados a familias de Integración Social y Territorial (DS19), familias de Sectores Vulnerables (DS49) y sectores medios (DS01) para que puedan optar a viviendas de hasta UF 2.200 (UF 1.100 para familias vulnerables).</p> <p>3.- Además, esta zona Z-1 con densidad alta debiera incorporar una altura que permita hacer edificios residenciales de 5 piso, de manera de diversificar el producto a lo largo del territorio habitacional.</p> <p>Me parece que es el momento de estudiar todas las variables que permitan a la comuna desarrollarse de forma potente en el largo plazo.</p>				

PROPUESTA DE RESPUESTA

En relación a la potencial demanda por suelo urbano para el desarrollo de nuevas viviendas, se ha acordado en la construcción de la imagen objetivo un proceso de desarrollo acotado a la realidad local y buscando que los lotes resultantes de un proyecto se acerquen a una superficie promedio de 150 m² por lo que la definición de las zonas deberá tener este criterio presente.

Dada la nueva oferta de suelo que generará el Plan Regulador se estima que esta es suficiente para el horizonte de proyección del instrumento (según la Ley 21.078 el plan debe ser actualizado cada 10 años)

La Propuesta de Imagen Objetivo considera el desarrollo en el ámbito comunal, teniendo presente la relación con su entorno, en este caso la proximidad de la Capital Provincial, sin embargo si bien es un tema que se recoge, no se ha pensado que la comuna de Rauco deba hacerse cargo en específico de la demanda habitacional de Curicó, para esto se encuentra vigente el PRC de Curicó, además de la propuesta del PRI para el área de la Intercomuna.(Curicó, Teno, Romeral, Sagrada Familia, Molina y Rauco).

Respecto a las densidades sugeridas, se debe tener presente que las densidades máximas y promedio para la comuna de Rauco establecidas en el proyecto del PRI-Curicó son las siguientes:

Densidades Promedio: 160 Ha/ha Rauco 150 ha/ha Quicharco El Plumero

Densidades Brutas Máximas ZU 300 ha/ha Rauco; ZEU-1 200 ha/ha Rauco ZEU-2 180 ha/ha Rauco ZEU-3; ZEU-3 180 ha/ha Quicharco – El Plumero.

Para el cálculo de las densidades se han tenido presente el artículo 6.1.8 de la OGUC que permite incrementar en un 25% más la densidad definida en el Instrumento de Planificación para los conjuntos de vivienda económica y el criterio de que el lote promedio no sea inferior a 150 M² estableciendo en 120 ha/ha la densidad máxima que propone el Plan.

Respuestas a la observación:

1.- **Se rechaza** la solicitud de aumento de densidad de 500 ha/ha de la zona Z-1

2.- **Se rechaza** la solicitud de aumento de densidad a 120 ha/ha de la zona Z-2

3.- **Se acepta** la observación de aumentar la altura de edificación para que se puedan desarrollar edificios de 5 pisos, para las zonas Z-E Preferentemente Equipamiento y Z-1 estableciendo una altura máxima de edificación en 15 metros.

FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO				N°	12
NOMBRE	Víctor Hugo Bravo Benitez			RUT.	██████████
DIRECCIÓN	██████████			FECHA	02/05/2019
NUMERO DE TELÉFONO	-		CORREO ELECTRÓNICO	-	
OBSERVACIÓN:					
<p>El señor Bravo Fuentes el dueño de la Nuda Propiedad, sobre el bien raíz, denominado ██████████ del Plano de Subdivisión de la propiedad denominada ██████████, Rol de avalúo número ██████████, ubicada en la comuna de Rauco, provincia de Curicó.-Esta propiedad se encuentra inscrita en el conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Curicó, a Fojas ██████████, Numero ██████████ del año ██████████.-</p> <p>Por tanto vengo en hacer mis descargo de <u>disconformidad al Plan Regulador</u>, ya que me veo afectado en forma directa, e indirectamente, toda vez que este terreno se encuentra arrendado por 20 años, y hoy cuenta con plantación de cerezos, esta plantación tiene un año, por lo tanto son árboles, que se están formando, para luego de tres o cuatro años pueda tener la primera producción.</p> <p>Esta propiedad yo la tengo arrendada por contrato que se celebró con fecha 10 de Diciembre del año 2015, por escritura pública, Repertorio No ██████████ del año ██████████; ante el Notario de esta ciudad don Rene Leon Manieu, siendo el arrendatario quien tiene el uso y el goce del predio, por el periodo antes mencionado, vengo en oponerme a que se construya un parque y pase el Plan Regulador, por la inversión que hoy se encuentra en el predio, ya que esta plantación de cerezos, cuenta con sistema de Riego por goteo, y la propiedad tiene la cantidad de 2.000, matas aproximadamente.-</p> <p>Se adjunta en fotocopias de la escritura de compraventa, copias del contrato de arrendamiento, que fue confeccionado por escritura pública, y fotografías enumeradas del 01 al 05, las que fueron tomadas en el lugar donde se encuentra la plantación de Cerezos, que forman parte integrante de la siguiente apelación y/o descargo a la negativa de la construcción de un parque. y que el Plan Regulador que pase por la propiedad antes citada.-</p>					

PROPUESTA DE RESPUESTA

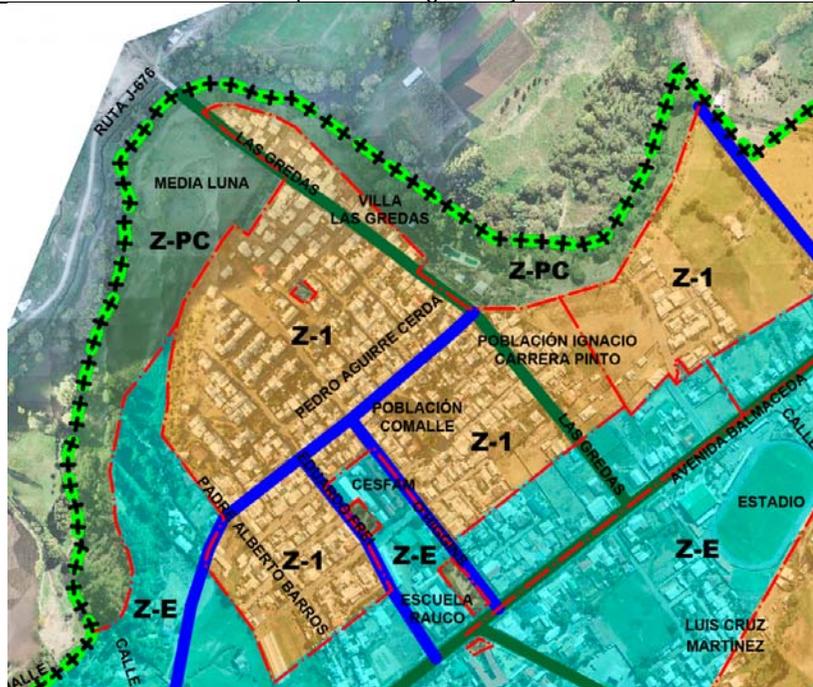
Se **acepta** su observación y teniendo presente los alcances que establece una declaratoria de utilidad pública que implica dejar afecto a expropiación una propiedad, se propone modificar la zonificación propuesta Z-PC Parque Comunal, por una zona de Equipamiento 2 en la que se puedan desarrollar preferentemente los destinos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento, estableciendo normas que recojan las particularidades de este sector especialmente por su relación con el Estero Comalle. Se debe tener presente que la existencia del estero implica que sus bordes corresponden a un bien nacional de usos público, además el estudio del plan debe determinar las áreas que pueden ser potencialmente inundables producto del desborde de los cursos de agua.

Además podemos informarle que el uso agrícola que tiene el inmueble actualmente no se vería afectado por la implementación del Plan Regulador dado que este puede mantenerse en el tiempo.

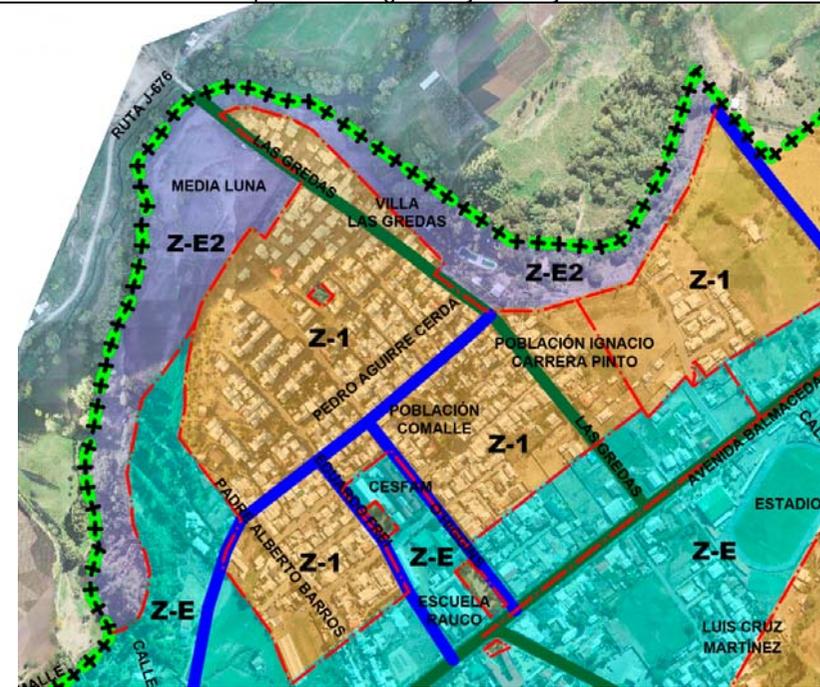
Esta modificación a la propuesta de la Imagen Objetivo elimina la declaratoria de utilidad pública planteada con la Z-PC Parque Comunal, esperamos con esta respuesta poder contribuir a su tranquilidad, dado que el Plan no obliga modificar el uso de una propiedad.

INFORMACIÓN GRÁFICA

Propuesta Imagen Objetivo



Propuesta Imagen Objetivo Ajustada



FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO				N°	13
NOMBRE	Nora Becerra Fuentes			RUT.	██████████
DIRECCIÓN	██████████			FECHA	02/05/2019
NUMERO DE TELÉFONO	██████████		CORREO ELECTRÓNICO	-	
OBSERVACIÓN:					
Solicito a la I. Municipalidad de Rauco que al hacer ajustes al Plan Regulador, se considere continuar la calle Hermanos Rubio hasta los terrenos de la Sra. Nora Becerra. Parte de esta calle ya fue considerada al momento que se construyó la Población Padre Hurtado en la calle Avda. Balmaceda.					
PROPUESTA DE RESPUESTA					
Se acepta su observación y se proyecta la continuidad de la calle Hermanos Rubio en la propuesta de Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal					
INFORMACIÓN GRÁFICA					
Propuesta Imagen Objetivo			Propuesta Imagen Objetivo Ajustada		

FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO			N°	14
NOMBRE	Sociedad Productora de Eventos, El Esfuerzo		RUT.	██████████
DIRECCIÓN	██████████		FECHA	02/05/2019
NUMERO DE TELÉFONO	-	CORREO ELECTRÓNICO	-	
OBSERVACIÓN:				
<p>La Sociedad Productora de Eventos, El Esfuerzo Ltda, representada por don Micel Rivera Rivera, .Cedula Nacional de Identidad ██████████, chileno casado, Ingeniero Agrónomo, y don Patricio Ivan Jofre Bahamondes. Cedula Nacional de Identidad No ██████████, chileno, casado, Técnico en Administración Jurídica y Gestión Legal, ambos con domicilio para estos efectos en Sector ██████████, comuna de Rauco, Provincia de Curicó, vienen en hacer los descargos respectivos, con respecto al Plan Regulador, puesto que nuestro terreno se ve afectado en forma considerable, ya que la Sociedad tiene proyectos con dicho predio:</p> <p>La Sociedad productora de Eventos El Esfuerzo Limitada, Rut No ██████████, tiene un proyecto, el cual se llevara a cabo en Noviembre del año 2020, donde se levantará un "Complejo Deportivo", dicho proyecto si bien es ambicioso, nuestro terreno ya cuenta con Luz Eléctrica, Baños, se está tramitando el servicio de agua potable y alcantarillado, ya tiene una media luna que es el eje central de nuestro proyecto, un casino, y además se confeccionaran 2 piscinas, una cancha de Babi Futbol, pollos alrededor de este complejo, un quincho, y por ultimo áreas verdes etc, para que la comunidad tenga acceso a ellas.</p> <p>Por tanto para la Sociedad es muy complicado que este Plan Regulador interfiera en el terreno, puesto que nos vemos afectados en forma directa.</p> <p>Este complejo quedara de facil acceso a la comunidad, ya que contara con todo lo necesario para brindar una buena atención, tanto a la comunidad, como a las empresas que quieran contratar nuestros servicios.</p> <p>Según lo argumentado en la reunión, cuando se dio a conocer dicho plan, se comentó que la Municipalidad cuanta con un terreno, que ubicado en el sector, Callejón El Bolsico, apto para realizar el parque que se pretende construir en la rivera del rio, además cuenta con otro terreno ubicado en la población Don Sebastián, al interior, donde se encuentra un Jardín Infantil, el cual también se encuentra apto para la realización de dicho parque, y de fácil acceso a este.</p> <p>Debo hacer mención que el terreno de la Sociedad Productora, se presta para obras sociales, tales como domaduras a beneficio, pichangas, y además se abren las puertas a toda la comunidad</p>				

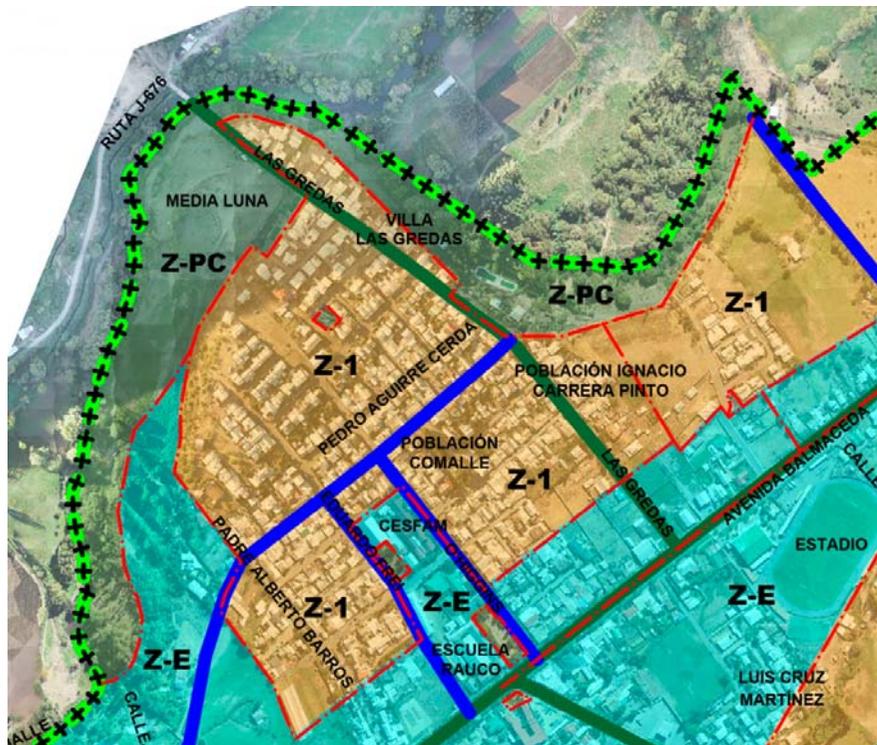
PROPUESTA DE RESPUESTA

Se **acepta** su observación y teniendo presente los alcances que establece una declaratoria de utilidad pública que implica dejar afecto a expropiación una propiedad se propone modificar la zonificación propuesta Z-PC Parque Comunal, por una zona de Equipamiento 2 en la que se puedan desarrollar preferentemente los destinos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento, estableciendo normas que recojan las particularidades de este sector especialmente por su relación con el Estero Comalle. Se debe tener presente que la existencia del estero implica que sus bordes corresponden a un bien nacional de usos público, además el estudio del plan debe determinar las áreas que pueden ser potencialmente inundables producto del desborde de los cursos de agua.

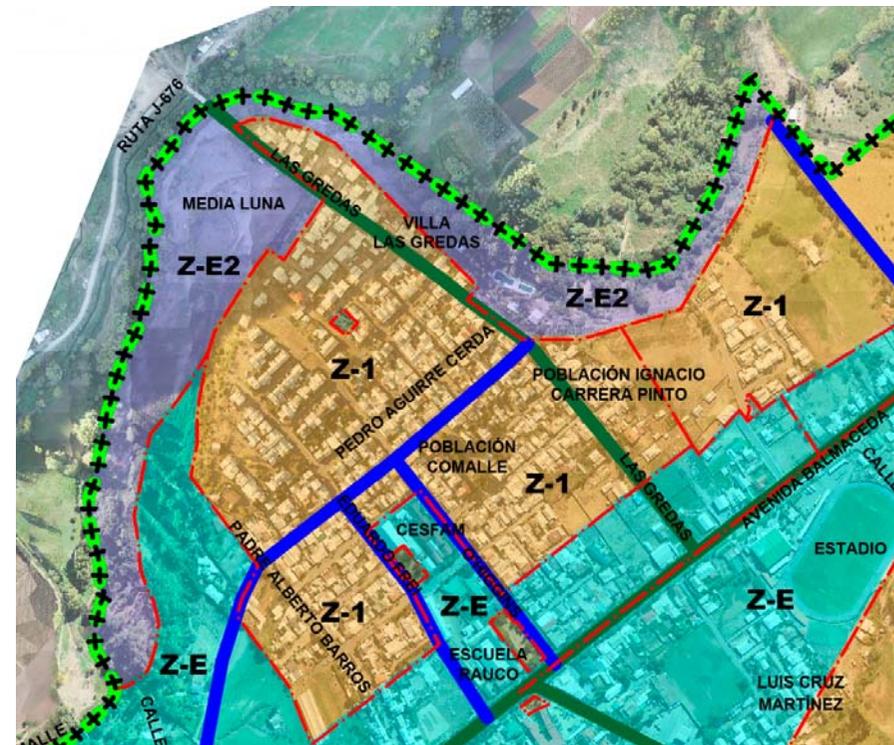
Esta modificación a la propuesta de la Imagen Objetivo elimina la declaratoria de utilidad pública planteada con la Z-PC Parque Comunal. Esperando que con esta respuesta, pueda tener la tranquilidad de que el Plan recoge y propone integrar los usos potenciales que ustedes han expuesto en su observación.

INFORMACIÓN GRÁFICA

Propuesta Imagen Objetivo



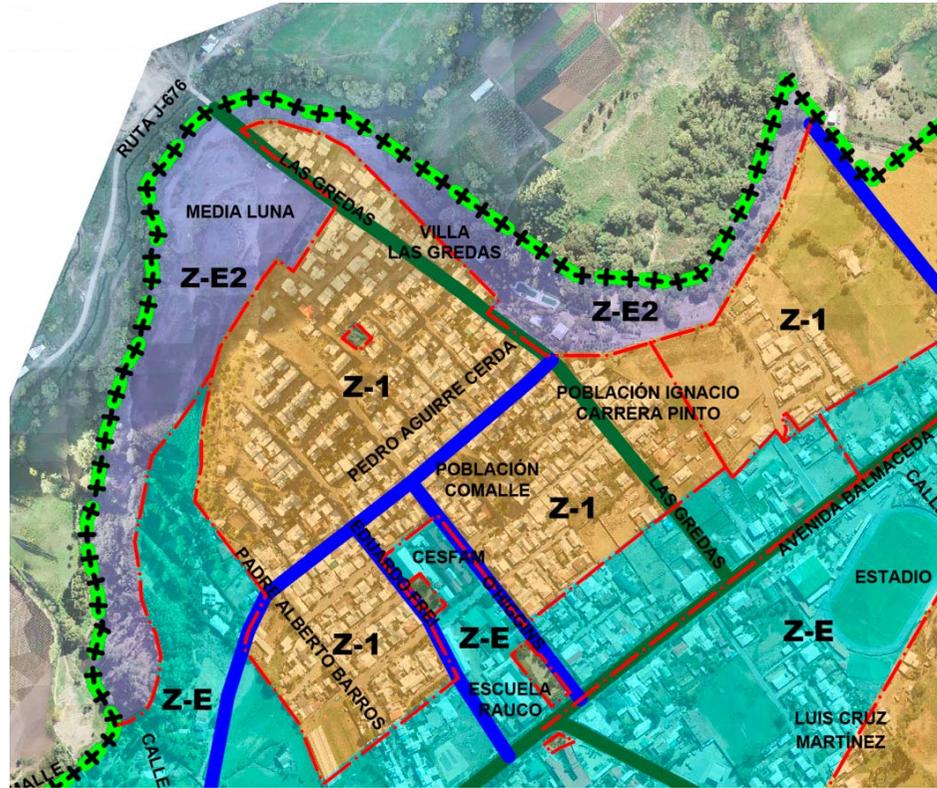
Propuesta Imagen Objetivo Ajustada



FICHA OBSERVACION IMAGEN OBJETIVO PRC DE RAUCO				N°	15
NOMBRE	Wilda Pilare Inzunza Cofré			RUT.	[REDACTED]
DIRECCIÓN	[REDACTED]			FECHA	03/05/2019
NUMERO DE TELÉFONO	[REDACTED]	CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]		
OBSERVACIÓN:					
<p>En enero del 2019, adquirimos una propiedad colindante con el estero Comalle, parcela el Bosque comuna de Rauco, nos gustaría señalar que por intermediario de nuestros vecinos nos enteramos que se han realizado reuniones para el Plan Regulador de la Comuna, en donde contemplan la construcción de un bosque en pos de beneficios turístico en la rivera del estero antes mencionado</p> <p>Cabe señalar que dicha construcción nos afecta directamente ya que tomaría parte de la propiedad adquirida con tanto esfuerzo.</p> <p>Además agregar que lamentablemente ese lugar se prestaría para que jóvenes (asitentes actuales) consuman droga y alcohol y realicen actos sexuales.</p> <p>Apelando a su buena acogida y esperando tome a bien nuestras consideraciones.</p> <p>Al despedirme solicitaría que cuando se realicen estas reuniones nos tengan en la lista de asistencia para poder conocer los nuevos proyectos de la comuna y ser parte de ellos informándonos con tiempo.</p>					
PROPUESTA DE RESPUESTA					
<p>Se acepta su observación y teniendo presente los alcances que establece una declaratoria de utilidad pública que implica dejar afecto a expropiación una propiedad se propone modificar la zonificación propuesta Z-PC Parque Comunal, por una zona de Equipamiento 2 en la que se puedan desarrollar preferentemente los destinos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento, estableciendo normas que recojan las particularidades de este sector especialmente por su relación con el Estero Comalle. Se debe tener presente que la existencia del estero implica que sus bordes corresponden a un bien nacional de usos público, además el estudio del plan debe determinar las áreas que pueden ser potencialmente inundables producto del desborde de los cursos de agua.</p> <p>Esta modificación a la propuesta de la Imagen Objetivo elimina la declaratoria de utilidad pública planteada con la Z-PC Parque Comunal, esperando que con esta respuesta, pueda tener la tranquilidad de que el Plan no la afectará en los términos por usted expuestos.</p> <p>Finalmente es una preocupación fundamental en desarrollo del Plan Regulador, la Participación de la Comunidad por lo que nos preocuparemos de informarla de las próximas reuniones a desarrollar en las etapas siguientes.</p>					

INFORMACIÓN GRÁFICA

Propuesta Imagen Objetivo Ajustada



Propuesta Imagen Objetivo Ajustada

