



Minuta reunión 27 de mayo, 2019

Altura

- Con respecto a las restricciones de **altura**, la recomendación de los asistentes es que la altura en toda el área sea de 3 pisos o 12 metros desde el nivel de piso terminado.
- Se hace la observación de que se debe medir la altura promedio de los árboles en el refugio como respaldo de que es superior a los doce metros
- Se hace la observación sobre la relación ancho de vía – altura, que se reglamenta en el reglamento de construcciones
- Se hace la observación de como medir en el caso de un lote con topografía quebrada, desde que punto se medirían los 12 metros?

Cobertura

- Con respecto a la Cobertura, se sugiere incluir el concepto de permeabilidad, de manera que la cobertura este relacionada con áreas de permeables.
- No se llega un a consenso de los asistentes y se tienen dos recomendaciones:
Recomendación 1:
50% área directa de superficie no permeable
60% área indirecta de superficie no permeable
Recomendación 2:
60% área directa e indirecta de superficie no permeables

Iluminación

- Se hace la recomendación de simplificar este apartado y que no se permitan las luces directas hacia la playa en ambas zonas
- Se hace la observación de verificar si existe evidencia técnica de una afectación por parte de las luces indirectas para tomarlo en cuenta.
- Se hace la observación de apoyarse en el reglamento de Baulas y la cantidad de lúmenes.

Segregaciones

- Se hace la recomendación de aplicar una zonificación mas fina, tomando en cuenta pendientes orientadas hacia la playa, topografía y utilizar la ruta 160 como parámetro divisorio.
- Se hace la sugerencia de que el tamaño mínimo de segregación en la zona directa sea de Se sugiere revisar con el departamento de Catastro de la Municipalidad la media de los tamaños de los lotes en ambas áreas
- Con respecto a una sugerencia de tamaño de segregación, no se llega a un consenso y se hacen las siguientes recomendaciones:
Recomendación 1:
500 metros cuadrados y mantener los 270 metros cuadrados en la zona indirecta
Los terrenos que colindan con el refugio que tengan tamaño mínimo de 1000 metros cuadrados.
Recomendación 2:
Mantener los 1000 metros en la zona directa y 270 metros en la zona indirecta

Sugerencias adicionales



- Incluir sugerencias de sistemas de tanque sépticos, si es posible, hacer de su uso obligatorio para el área de Guiones
- Premiar las buenas practicas
- Evaluar la situación de proyectos en avanzada etapa de diseño
- Incluir que lo que no esta reglamentado, se sigue la ley genera de construcciones
- Presentar diagramas que puedan servir de ejemplo a personas que no tengan conocimiento técnico
- Zonificación área directa , área indirecta: utilizar el km desde la pleamar, o hacer salvedades a razón social