

**ACTA EXTRAORDINARIA DE CONCEJO N° 11
MIERCOLES 10 DE AGOSTO 2016
CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**

TABLA:

- **INFORME ANALISIS DE OBSERVACIONES RECIBIDAS AL PROYECTO DE ACTUALIZACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL SEGÚN EL ARTÍCULO 2.1.11. DE LA OGUC**

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En nombre de Dios, la Patria y nuestra comuna damos por iniciado el Concejo Extraordinaria N° 11 del miércoles 10 de agosto de 2016, asisten; Concejal Alberto Fernández, Concejal Sandra Contreras, Concejal Susanne Spichiger, Concejal Marcial Ortiz, Concejal Bruno Garay, Concejal Eladio Veas, Presidente del Concejo, Secretario Municipal María L. Espinoza Godoy
- Vamos a dejar al asesor urbano y que además ha dejado en Secretaria Municipal la información para entregarla a cada uno de los Concejales que dice Informe de respuesta de observaciones, documento de trabajo del Concejo Municipal, proceso aprobación plan regulador comunal, observaciones y consultas recibidas según artículo 2.1.11 de la OGUC

ASESOR URBANO

- Vamos a comenzar este proceso de análisis de las observaciones recibidas en este proceso de exposición del plan regulador partiendo con algo muy importante que es la introducción de este documento, que solicito que para todas las sesiones de este análisis saquen este documento porque aquí están las propuestas técnicas y algunas recomendaciones apropiadas y adecuadas para poder tramitar este plan regulador bajos los objetivos que nos propusimos la semana pasada , que es terminarlo en lo posible antes de fin de año , voy a dar lectura a los primeros tres puntos del documento para luego comenzar el análisis puntual de cada una de las observaciones (LECTURA)

1 INTRODUCCIÓN

Conforme al contrato de consultoría correspondiente a la Séptima Etapa: Apoyo Técnico a la Tramitación, en lo concerniente a la labor estipulada en el punto 6.7.1. de las bases técnicas Seguimiento y Colaboración en el Proceso Aprobatorio, se emite el presente informe a fin de señalar alcances del proceso llevado a cabo por parte del Municipio para la aprobación del proyecto en el marco de lo prescrito en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

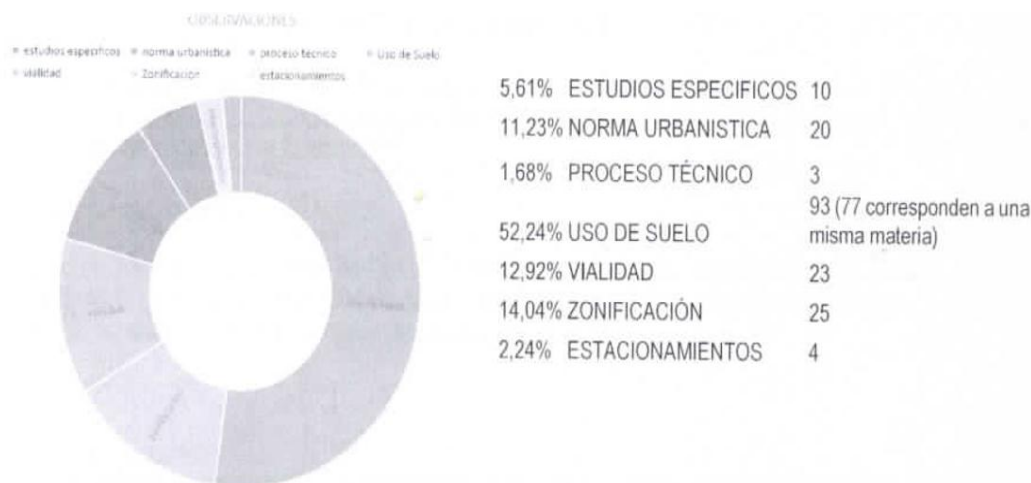
Cabe hacer presente que con anterioridad fue efectuado otro proceso de aprobación del proyecto según lo establecido en el artículo 2.1.11 de la OGUC, cuyo resultado final fue realizar una nueva exposición del proyecto, en cumplimiento a lo establecido en el inciso quinto del referido artículo 2.1.11 que expresa que en el marco del análisis de las observaciones recibidas, *"En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen **nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad**. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, **salvo que el proyecto de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente (...)**"*

Lo antes indicado se generó dado que existieron una serie de acuerdos adoptados en relación a algunas materias observadas, que implicaron la aprobación de modificaciones que revistieron el carácter de nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad.

Precisado lo anterior, cabe señalar que el presente proceso de aprobación se inició con fecha 04.05.2016 mediante el acuerdo de inicio del proceso por parte del Concejo Municipal, posterior a lo cual se llevaron a cabo cada una de las instancias exigidas en el artículo 2.1.11 de la OGUC, incluida la recepción de observaciones fundadas por parte de los interesados, en el periodo comprendido entre el 07 y 21 de julio, y que fueron informadas al consultor por el equipo técnico municipal.

Existen observaciones al plan de carácter general y objeciones y proposiciones concretas que se sistematizan a continuación. En total en el presente informe se da cuenta de las respuestas en el marco de la recomendación técnica de un total de 178 observaciones, asociadas a 138 ingresos.

La distribución porcentual de las consultas por ámbito de interés se puede visualizar en la siguiente gráfica:



ACTUALIZACION Y DESARROLLO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCÓN, REGIÓN DE VALPARAISO

2 CRITERIOS Y CONSIDERACIONES GENERALES A CONTEMPLAR EN EL PROCESO

A continuación se exponen una serie de criterios y consideraciones generales a tener en cuenta en el proceso de análisis y respuestas a las observaciones recibidas:

2.1 AMBITO Y ALCANCE DE LA PLANIFICACION URBANA COMUNAL¹

Se observan materias, que no son factibles de atender según ámbito de competencia legal del citado instrumento de planificación, según lo establece para tales efectos la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL 458 D.O. 13.04.76, en adelante LGUC, y su respectiva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en adelante OGUC DS 47 D.O. 19.05.92, y la jurisprudencia existente al respecto, en citados Dictámenes de la Contraloría General de la República, en adelante CGR. Entre ellas se aluden los alcances respecto a las siguientes materias que forman parte del ámbito de competencia de otros cuerpos legales:

- Gestión de tránsito
- Regulación de estacionamientos en la vía pública
- Gestión y mantenimiento de las áreas verdes.
- Definición de vías peatonales exclusivas.
- Diseño de proyectos viales
- Regulación de materias propias del nivel de planificación superior, en este caso PREMVAL.
- Citar expresamente el cumplimiento de disposiciones contenidos en otros cuerpos legales (Ley Lorcá)

2.2 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL APLICABLE A IPT – EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Conforme a lo señalado por el Ministerio de Medio Ambiente en su ORD. N°141820 de fecha 14.04.2014, el Informe Ambiental del Plan Regulador Comunal de Concón, contiene los aspectos conceptuales y metodológicos adecuados para incorporar en la toma de decisión las consideraciones ambientales del territorio del plan.

Expresa el mismo documento que una vez realizada la consulta pública del Informe Ambiental, se deben enviar a dicho Ministerio los antecedentes de dicha consulta, como asimismo se envíe copia del decreto o resolución que aprueba el PRC, con los contenidos del artículo 7° quáter de la ley 19.300.

En ese contexto, corresponde señalar en primer término que en cumplimiento al pronunciamiento del MMA antes referido, deberán ser remitidos en su oportunidad por parte del Municipio los antecedentes de la consulta pública del Plan, además de su resolución de aprobación.

Precisado lo anterior, corresponde aclarar lo siguiente:

- a. Al proceso de EAE del estudio PRC de Concón no le resultan aplicables las disposiciones del Reglamento EAE, aprobado por Decreto N°32 de 2015 (D.O. 04.11.2015), en virtud de lo establecido en el artículo transitorio del referido decreto que expresa lo que sigue:

La Ley General de Urbanismo y Construcciones trata la Planificación Urbana Comunal en los Artículos 41 a 51. En ellos se señala que el Plan Regulador Comunal es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre las adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos. Los contenidos técnicos del Plan Regulador Comunal se señalan en el Artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Documento: Respuestas a Observaciones 2.1.11 OGUC

ACTUALIZACIÓN Y DESARROLLO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCÓN, REGIÓN DE VALPARAÍSO

- b. "El presente Reglamento no se aplicará a los instrumentos establecidos en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300 que, con anterioridad a la publicación de este Reglamento en el Diario Oficial, hayan ingresado al Ministerio del Medio Ambiente el Anteproyecto con el Informe Ambiental para sus observaciones."
- c. En virtud de lo anterior, cabe destacar que el proceso de EAE del PRC de Concón se efectuó enmarcándose en las directrices contenidas en la Guía EAE elaborada por MINVU y MMA y que fue remitida mediante Circular DDU247. Cabe precisar que la referida Guía no estableció ninguna directriz o regulación relativa al procedimiento a adoptar en caso de que el proyecto de PRC informado por el MMA, tuviera cambios posteriores. Igualmente resulta relevante aclarar que los parámetros para efectos de determinar lo que se entiende por "modificaciones sustanciales" resultan aplicables a los instrumentos de ordenamiento territorial, entendiéndose que ello corresponde a instrumentos de planificación territorial vigentes, y no a los "proyectos" o "propuestas" de IPT en elaboración.
- d. Refuerza lo anterior, la circunstancia, que el actual Reglamento EAE, si contempló en su artículo 25° la reglamentación del procedimiento a adoptar en caso de introducción de modificaciones al anteproyecto ya revisado por el MMA, procedimiento que varía en función a si los cambios introducidos al anteproyecto varían los contenidos del Informe Ambiental, pero sin vincularlos al concepto de modificación sustancial, el cual regula una situación diversa.
- e. Si bien la disposición antes citada, como ya fuera señalado, no resulta aplicable al presente proceso de EAE, el Municipio en su condición de Órgano Responsable podrá considerar ajustarse a dicho procedimiento de manera voluntaria, una vez que se tenga la versión final del proyecto, la que resultará del nuevo proceso de consulta ciudadana al cual se está sometiendo el Proyecto de PRC.
- f. Finalmente, se estima necesario aclarar que no debe confundirse o hacerse extensivo al presente proceso de EAE, el criterio sostenido por CGR en sus dictámenes N°s 41.275 de 2011 y 54.202 de 2013, el cual aplica a aquellos instrumentos que habiendo obtenido RCA conforme al antiguo sistema de evaluación ambiental de IPT, son posteriormente objeto de modificaciones, lo que ocurre en el presente caso.

2.3 NUEVOS GRAVÁMENES O AFECTACIONES DESCONOCIDAS POR LA COMUNIDAD

De acuerdo a lo establecido en el inciso quinto del artículo 2.1.11 de la OGUC, el Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de Plan Regulador Comunal, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas.

Señala a continuación que en caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente

Para efectos del cumplimiento de la normativa antes referida, y considerando los pronunciamientos y jurisprudencia administrativa emitidos en relación a la materia contenidos entre otros en la Circular DDU-Específica 29/2009 y Dictámenes 1317 de 2003, 37.478 de 2008 y 41.722 de 2009, se proponen los siguientes criterios para efectos de dar respuesta a las observaciones formuladas por los interesados:

- a. Considerar como gravámenes o afectaciones:
 - la modificación de áreas afectas a utilidad pública conforme al artículo 59° de la LGUC, destinadas a circulaciones, plazas y parques.
 - La definición de nuevas zonas destinadas a uso de suelo área verde.
 - La prohibición de usos de suelo que impliquen generar usos de suelo congelados conforme al artículo 62° de la LGUC.

ACTUALIZACION Y DESARROLLO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCÓN, REGIÓN DE VALPARAISO

- Incrementar o disminuir sobre un 20% la altura y la densidad
- Incrementar o disminuir hasta sobre un 30% el coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o superficie de subdivisión predial mínima.

- b. Considerar como gravámenes o afectaciones desconocidos por la comunidad:

- En general la incorporación de materias que no formaron parte del proceso de participación de acuerdo al artículo 2.1.11 de la OGUC.
- Incorporación de nuevas zonas o subzonas.
- Incorporación de materias, normas o exigencias que no integraban el proyecto de PRC.

2.4 ACUERDOS ADOPTADOS EN EL MARCO DEL ANTERIOR PROCESO DE APROBACION

Como ya fuera expresado, con anterioridad al presente proceso fue llevado a cabo durante el año 2015 un proceso de participación de la comunidad y análisis de observaciones por parte del Concejo Municipal. Dicho proceso contempló un total de 943 ingresos que contenían 1084 observaciones, suscritas por más de 2000 interesados.

El análisis de dichas observaciones implicó un trabajo de 14 meses por parte del Concejo Municipal (marzo de 2015 a mayo de 2016), adoptando un total de 262 acuerdos.

Resulta importante destacar que dicho trabajo implicó una serie de modificaciones al proyecto de PRC, el cual al ser nuevamente expuesto, ha recibido 178 observaciones, lo que refleja un amplio nivel de aceptación por parte de la comunidad respecto de las modificaciones introducidas al Plan, y la versión de proyecto actual. En virtud de lo anterior, se propone como criterio a considerar que en caso de observaciones a materias ya que fueron objeto de acuerdo del Concejo Municipal, dichos acuerdos se mantengan.

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Esto que se está planteando es ¿porque haya una observación al respecto?

ASESOR URBANO

- Es una observación que viene más adelante y que se va a responder de acuerdo a lo que viene acá, pero lo que estamos haciendo ahora es tomar los lineamientos que tomamos en el Concejo anterior

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- Esos porcentajes son en relación a todo el plan

REPRESENTANTE HABITERRA

- Los porcentajes que se proponen acá que son del 20 y 30 % y las normas que se asocian a cada uno dicen relación al artículo 2.1.13 de la OGUC que plantea esos porcentajes, en el proceso de las enmiendas que la municipalidad pueda realizar a su plan regulador una vez que esta aprobado y el mismo ministerio de medio Ambientes que considera como una modificación sustancial de un instrumento ha planteado los mismo criterios, entonces en general son criterios que han sido utilizados muchas veces en las revisiones que hace el Seremi de la Vivienda cuando se hace alteraciones a la norma del plan y entendiendo que se mueva dentro de esos márgenes se está moviendo dentro de los márgenes aceptables de la norma urbanística

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- Mi pregunta es si ese cálculo va en la totalidad del plan porque lo más probable que

REPRESENTANTE HABITERRA

- Por zona , no es una cosa general, seria zona por zona , por ejemplo si en la zona de servicio que tiene una altura de 30 metros se está pidiendo subir la altura a 45 metros y ese incremento de 15 metros más evidentemente es

mucho más que el 20% y ahí hay dos opciones y vamos a aprovechar de profundizar ahora, si el margen en el 20% evidentemente que la propuesta técnica va a ser rechazar esa observación porque lo que se está pidiendo es más del 20%, pero eso no quita que el Concejo pueda ponderar y decir que se rechaza la observación pero vamos a modificar de todas formas e incrementar hasta el 20%, que en rigor no es acoger la observación porque no se estaría acogiendo en los términos que la está proponiendo el interesado, pero si podemos entender que es parte de la votación que el Concejo Municipal tomara respecto de un caso específico, si así lo considera y la idea es moverse dentro de esos porcentajes

ASESOR URBANO

- Entendiendo los lineamientos propuestos y consensuados en el Concejo anterior

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Aquí ustedes en este documento explican las observaciones que hay actualmente y por qué debajo las observaciones ponen las respuestas si todavía no la hemos votado

ASESOR URBANO

- Son las sugerencias y que están enmarcadas en los lineamientos especificados anteriormente

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- El Concejo es soberano en tomar la decisión

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Y estas sugerencias ¿son propuesta por parámetros técnicos?

ASESOR URBANO

- Si

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Eso quiere decir que la observación no ha sido técnicamente bien planteada

ASESOR URBANO

- **No**, las respuestas son técnicas y en base a materias lineamientos que acabo de señalar

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Y las vamos a ir desarrollando de a una, igual al proceso que hicimos anteriormente y el Concejo tendrá que tomar una decisión

REPRESENTANTE HABITERRA

- Básicamente los insumos para este proceso son los criterios técnicos generales, que son estos 4 relativos al alcance de la planificación urbana , al proceso ambiental, a los márgenes para generar o no nuevas afectaciones o nuevos gravámenes y algo que nos parece importante los acuerdos que se adoptaron en el anterior proceso , creo que haber tenido un trabajo de 14 meses es algo que no se puede desconocer o no es recomendable desconocer y por otra parte ese proceso de 14 meses obtuvo un proceso de un plan regulador que tiene más de 1000 observaciones a uno que ahora vienen 178 observaciones , claramente que habla muy bien de ese proceso por lo tanto creemos que es importante valorizar eso y tenerlo como insumos para aportar y si hay materias que en su momento fueron ampliamente discutidas y consensuadas por el Concejo independiente de la libertad que ustedes tiene como cuerpo colegiado volver a revisar esos acuerdos y que es en el marco de la sugerencia, uno también del punto de vista técnico advierte que esos acuerdos redundaron en un proyecto de plan regulador que más allá si es técnicamente aceptado o no tiene un amplio nivel de aceptación de la ciudadanía y en este caso es un tema tremendamente relevante, entonces proponemos que ese se pondere y se considere y el ultimo insumo es un poco pasando por este cedazo estas observaciones aparece una recomendación técnica más precisa de cada una

de las observaciones y como explicaba el Concejal el Concejo la considerara en la forma que estime conveniente, es una proposición de respuesta y es un poco el marco que se propone para iniciar nuestro trabajo

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Dentro de las observaciones que llegaron ahora no hay ninguna que pueda echar abajo técnicamente

REPRESENTANTE HABITERRA

- efectivamente se hicieron observaciones que apuntan un poco a decir que este proyecto no cumplió con la parte ambiental y que en ese sentido la observación está y desde el punto técnico nosotros entendemos que eso no pone en riesgo el proceso,

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

- Estas 178 observaciones que ustedes tiene ¿algunas se repitieron?

REPRESENTANTE HABITERRA

- Hay observaciones que fueron parte del anterior proceso del 2.1.11

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

- y ustedes ¿no la acogieron ahora?

REPRESENTANTE HABITERRA

- si, aquí están analizadas y acá hay una respuesta técnica, pero podríamos decir que de estas 178 observaciones hay cosas que son absolutamente nuevas y que se refiere al nuevo proceso y hay algunas que se reiteran del proyecto anterior,

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Demos inicio al proceso

ASESOR URBANO

- Quiero preguntar, porque aquí tengo anotado el ingreso de la Secplac que sería el 886 pero el ingreso de la oficina de parte es el 2792, ¿cuál sería el que vale?

SECRETARIA MUNICIPAL

- El ingreso de la oficina de partes

ASESOR URBANO

- Entonces corresponde al Ingreso 2792 de Benjamín Solari Flood y su padre en el ingreso 2989
(LECTURA)

SECRETARIA MUNICIPAL

- Lo importante que para el trabajo independiente que si la pregunta es la misma en 15 ingresos hay que dar el número de los 15 ingresos

ASESOR URBANO

- Efectivamente son dos lotes habitacionales y que no están cerrados y que erróneamente se confundieron con áreas verdes

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Eso, no fue observado en la anterior

ASESOR URBANO

- No, la recomendación técnica es acoger la recomendación

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Pero si se dio esa lógica en la comuna hay muchos terrenos que están abiertos y sin cerrar, la verdad que esa respuesta es impresentable, que un terreno porque está abierto es área verde y se les pasó cuando ustedes revisaron todas las áreas verdes de la comuna para ser presentadas en el Concejo

ASESOR URBANO

- Como tampoco fue observado en el proceso anterior paso como área verde hasta este proceso que fue observado por la persona interesada

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Y que va a pasar ahora que, así como se nos presenta este caso hay varias observaciones que no fueron presentadas en el año pasado y hoy día van a saltar ¿Cuáles van hacer los criterios que vamos a tomar nosotros hoy día

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Justamente yo me refería a eso en donde aparecían algunas observaciones que nos dijera que el acuerdo que nosotros tomamos no es el correcto, no por interés, sino que por algo legal y este sería el caso, en el primero que se mostró del plan regulador aparecía como área verde y nadie hizo observación y ahora recién aparece esa observación entendiéndose que se reconoce como un sitio privado que no es área verde

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Lo que pasa es que el propietario debía de haberse dado cuenta cuando paso la primera etapa del plan regulador, lo mismo pasa con un señor que reclaman por un terreno en El Carmen en donde construimos una escala con baranda y reclama que el terreno es particular, habría que poner ojo en ambas situaciones y no estar dejando gravados terrenos que son particulares

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En este caso la sugerencia es que deberíamos aceptar para normalizar

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Mi preocupación hoy días es cuantos terrenos están con esta situación y los vecinos que hoy día no tenga cerrado su terreno en el día de mañana van a querer construir y se van a dar cuenta que son un área verde, pediría que se hiciera el análisis de todos los terrenos con áreas verdes para no tener mayores problemas

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Habrá otros

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- El que digo yo en calle 13 habría que verlo que no aparezca como área verde porque pusimos juegos y una escala y no vaya a quedar grabado como área verde

REPRESENTANTE HABITERRA

- Este plan tiene dos distinciones de áreas verdes , tiene unas zonas que son ZEP que son zonas de espacios públicos y que corresponde a bienes nacionales de uso público, luego tenemos terrenos que tiene condición de área verde pero que no son bienes nacionales de uso público, por ejemplo sectores de equipamiento de tipo plaza que es de propiedad municipal, o que pueden ser de propiedad particular que no son bienes nacionales de uso público sino que tiene un dueño privado o un organismo público, hay sectores que se gravan como zona de área verde que son terrenos particulares o municipales y que se gravaban así porque tenían vocación para eso o porque había un interés que ese terreno quedara con un uso de suelo de área verde, pero que no es un bien nacional de uso público sino que siempre se ha sabido que tiene un dueño conocido o que es de propiedad municipal , en el fondo no es un error que un terreno con propietario conocido sea consignado como área verde dado que en algunos casos había poca provisión y se decidió que se iba a dejar eso como área verde, Aquí la recomendación técnica es acogerlo porque la verdad que no tiene mucho sentido que un cabezal de manzana que hoy día esta desocupado y si uno ve la avenida Los Pellines tiene un amplio bandejon

central en todo el desarrollo, la verdad es que no es muy útil ahí generar ahí un área verde con esas proporciones pero diferente seria el caso si se hubiera estimado ahí proveer un área verde y se habría manifestado mantenerlo pero aquí no, no solo porque tiene un dueño conocido sino que las áreas verdes del sector no requiere que se materialicen más sectores

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Además, entiendo por lo que colocan acá no afecta el porcentaje de áreas verdes que tenemos
- Se aprueba acoger las observaciones del señor Leonardo Solari y Benjamín Solari Ingresos N° 2989 y 2792 se modifica zonificación de los Predios Roles 6036-6 y 6036-5 otorga zonificación de la manzana en que se encuentra comprendidos ambos predios ZRV3 – V5 **ACUERDO N° 258 UNANIME**

ASESOR URBANO

- Corresponde al ingreso de la oficina de parte 2916 del señor Carlos Viviani (LECTURA) esta persona tiene razón respecto a su observación ya que este lote no tiene construcciones

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Más que unas observaciones el Concejo dejó protegida esa zona que no se había construido, yo más que acoger esa observación yo le solicitaría a don Carlos que si más que un error de transcripción de los documentos porque este Concejo se manifestó y pronunció como corresponde

ASESOR URBANO

- El hace referencia al acuerdo de Concejo y él lo sabe, él mismo dice que el Concejo votó que ahí no se construía

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- se aprueba acoger observación del señor Carlos Viviani correspondiente al Ingreso de Oficina de Partes N° 2916, se corrige zonificación en plano, la zona ZLM- 1 **ACUERDO N° 259, UNANIME**

ASESOR URBANO

- Esta observación se repite en varios ingresos, algunos llegaron por oficina de partes y otros derivados por la dirección de obras, los ingresos de Oficina de Partes corresponden al 2820 y 2884
- **(lectura)** ellos piden que este sector ser espacio público porque les correspondería ser E 2 y esa es la situación, corregir

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Solo el rectángulo amarillo es E 2

ASESOR URBANO

- Y lo que está al lado es el espacio publico

REPRESENTANTE HABITERRA

- Ese lote hoy día esta incluido dentro de la zona de espacios públicos que son bienes nacionales de uso público y lo que él dice que su terreno no corresponde que sea de uso público porque tiene un dueño, eso es lo primero, y luego dice que la zonificación que le asignan y que piden que le den la zonificación de equipamiento porque actualmente en el plan regulador vigente a él le corresponde la zona E 2 que es la misma que en este plan regulado trasformamos en ZE y él dice que no quiere ser de la zona ZEP porque no corresponde y asígneme las normas de la ZE

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Está sacrificando la posibilidad de construir casa

ASESOR URBANO

- Si, la está pidiendo para equipamiento porque son las condiciones que tiene vigente

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Quiere construir locales comerciales

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Pero no es espacio público porque es privado, la discusión es si nosotros le acogemos que sea equipamiento

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- él quiere transformar su terreno de baja plusvalía habitacional a un terreno de alta plusvalía comercial

REPRESENTANTE HABITERRA

- Quiere mantener las condiciones vigentes porque hoy día es una zona de equipamiento y observa que se le mantenga la misma zona que tiene el plan regulador vigente

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- El predio de la persona que hace la observación es un tercio de lo que aparece ahí

ASESOR URBANO

- Va quedar una zona de equipamiento con un centro de área verde

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Lo que aquí hay que aclarar en primera instancia que esa zona no es pública y la discusión en que calidad se le entrega, la consulta es si acogemos que es privado, pero no le damos la calidad de equipamiento en que queda

REPRESENTANTE HABITERRA

- Habría que tomar una decisión que zona se le asigna porque él propone que se le asigne la norma de la zona ZE

ASESOR URBANO

- (Lectura especificaciones zona ZE)

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- **Recordemos** que la zona ZE siempre la visualizamos que iba ir la capilla o la iglesia y si ya nos manifestamos que toda la zona de Bosques de Montemar era residencial y área verde creo que esa zona que está pidiendo el caballero no se condice con lo que quiere el barrio, lo más lógico sería el uso residencial para que construyera casas

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Lo que tú dices es cierto y si se condice con lo que dice el señor que no quiere comercio, está pidiendo una zona de equipamiento y los vecinos también quieren que todo eso sea equipamiento

REPRESENTANTE HABITERRA

- Yo igual haría la precisión que la observación en que en todo el sector se mantuviera la norma vigente, no hay que olvidar que esa zona nunca ha sido habitación al mixta, esa zona siempre fue ZE

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Además, que se corrige el tema que es privado
- se aprueba acoger las observaciones de la Sra. María Angélica Sarah correspondiente a los ingresos N° 2820 y N° 2884, se corrige la observación del predio Rol 6028-1 Zona ZE **ACUERDO N° 260 unánime**

ASESOR URBANO

- corresponde el ingreso 2772 de Raúl Jensen Espoz (LECTURA) aquí están confundiendo lo que es la declaratoria de utilidad pública con expropiación porque esta afecta parte de la propiedad y no es su totalidad como aparece, la propuesta es rechazarla o que a la afectación corresponde al trazado de la vía Piv y que este plan regulador no puede modificar

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Está gravado por el Premval y no podemos decir otra cosa, Pero usted dice que graba una parte y no completa

ASESOR URBANO

- Ellos efectivamente se ven afectados, pero en la totalidad de la propiedad por el proyecto de ingeniería del Serviu y todo sabemos que el Premval dio una utilidad pública más grande y que ellos quieren que se corrijan de acuerdo a los planos de expropiación y no podemos hacer eso porque el Premval indica que son 50 metros para esa vía

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **Qué** tanto le afecta

ASESOR URBANO

- **A** estas dos propiedades que consultan afecta no a la construcción, sino a los antejardines de las casas

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- el proyecto Serviu no le afecta la casa, pero igual queda gravado por el Premval

DIRECTOR DE OBRAS

- Sugiero si ustedes lo deciden dejarlo pendiente porque existe también Ord. de la misma Seremi que aclara que los 50 metros puede ser entendido

como un sistema par y el mismo documento dice que al final hay que entender sobre todo prima los frentes prediales existentes, se da a entender que en la medida que se puedan ajustar a las cosas existentes para no afectar a los propietarios eso lo da a entender al final y a lo mejor pudiera tener asidero el ajuste del proyecto Serviu en esta grafica

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Interesante seria eso porque en realidad

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- sería interesante aclarar que estamos hablando del lado norte de la Avenida Central de Las Gaviotas y el lado sur también tiene expropiaciones en forma parcial

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **yo** sugiero que avancemos porque si tenemos esa información que ha declarado la dirección de obras se puede resolver mucho mejor esto

ASESOR URBANO

- **Ingreso N° 2923** del señor Aarón Aguilera Aranda (LECTURA) LO que quiere decir es que la zonificación quede como ZVLM-V13

REPRESENTANTE HABITERRA

- Nosotros la recomendación técnica es uno, es importante aclarar que no es efectivo que un predio que tenga una mínima parte en una zona no es aplicable la norma , hay una disposición específica en la ordenanza que dice que un predio estando afectado a más de una zona en el plan regulador hay ciertas normas que se tiene que cumplir si o si en cada zona u otras normas que se pueden promediar o distribuir , no es una cosa que quede en el limbo , hay un procedimiento claro para estos efectos y esa es una apreciación que nos parece importante y lo otro que dado que las normas entre V 5 y V 13 son en materias de altura y constructibilidad bien distintas no hay que olvidarse que la porción de terreno que antes tenía una

norma y ahora va a tener otra y en ese cambio va a sufrir aumentos que superarían los porcentajes máximos que se propusieron como tope

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- El estaría planteando solo el ancho de la calle

REPRESENTANTE HABITERRA

- No, pero va a pasar de una norma a otra en este plan regulador

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- De acuerdo a esa lógica es mucho más práctico siguiendo el criterio que el V 13 lo limite la calle, porque si bien tú dices que el V 5 tiene una altura más baja pero va hacer por la vereda del frente, aquí tenemos un pedacito van a construir un edificio y si estamos pensando tener un edificio más alto créanme que para mí es más absurdo que de un lado de la calzada haya una norma y al otro lado haya otra norma y es mucho más práctico para el departamento de obras poder definir la zonificación de esa área como lo está solicitando el señor Aarón Aguilera, yo creo que la mejor delimitación es la calle

REPRESENTANTE HABITERRA

- Yo concuerdo que la mejor delimitación es la calle y la única aprensión que hago que una porción de eso tiene una norma y ese cambio de norma supera los márgenes que nosotros tenemos como parámetros

ASESOR URBANO

- Existen herramientas contenidas en la ley que pueden trabajar con dos zonificaciones

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Por lo mismo yo creo que por un despeje de normas sería más fácil que todo fuera V 13 y punto, porque por 8 metros después se va a enfrascar un

futuro proyecto y la idea es solucionar estos pequeños temas que van quedando pendiente para que no tengan problemas a futuro

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- Solo quiero clarificar como vamos a calcular el 20% porque si yo hubiera visto que el V 13 implica ese porcentaje de terreno afectado y hoy día estamos viendo un porcentaje de 8 metros que le modificaríamos la norma y la aumentaríamos , para mi esa zona el aumento se diluye porque 8 metros en miles de metros cuadrados no es nada , mi pregunta es, no en particular en ese caso sino que para tenerlo presente en todas las observaciones que se nos vengán es como calculamos ese 20% si en relación si es solo y sin importar la cantidad de metros cuadrados lo vamos hacer en relación a los metrajes de la zona que implica, porque creo que el ejercicio real debiera ser por los metros afectados la modificación de la norma porque el porcentaje

REPRESENTANTE HABITERRA

- Tiene asidero técnico decir que el cambio que se hace afecta una porción muy menor

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- **la calle** que va abajo que es Escrivá de Balaguer esta dibujada hacia el otro lado, por si la calle se expande y nosotros delimitamos que la calle

REPRESENTANTE HABITERRA

- La vía ya está materializada, pero no es materia de la observación, aquí aparece esto porque de aquí hacia el oriente no existe, por eso que pedimos que se ajuste a lo que pedía, esta como calle

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Como lo hicimos el año pasado es delimitar el V 13 entre las calles hasta Monseñor Escrivá de Balaguer, entre los Pellines y Bosques de Montemar quede delimitado hacia Escrivá de Balaguer y sellar los 130 metros

REPRESENTANTE HABITERRA

- Es que no tendría por qué variar, porque no fue motivo de observación, porque solo se ajusta en esa porción

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Ustedes sugieren no acoger

REPRESENTANTE HABITERRA

- Teníamos esa aprensión en realidad y efectivamente opera más limpia la norma si tiene una sola zonificación y que además de la aplicación de la norma de promediar se diluye al aplicarla a toda la zona V 13

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Por lo visto deberíamos acoger la observación y que toda la manzana quede igual y no dejar una orilla distinta del resto

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Se aprueba acoger la observación del Ingreso N° 2923 del señor Aarón Aguilera Aranda que solicita corregir el plano Zona ZVLM – V13 para que se extienda hasta el eje de la calle Escrivá de Balaguer entre avenida los Pellines y Avenida Bosques de Montemar **ACUERDO N° 261 unánime**

ASESOR URBANO

- Ingreso 2945 de Paulina Águila Arias, son varias cartas iguales y que hace referencia a un lugar específico en el V 6 (LECTURA) ellos consultan que para la zona ZVLM-V6 que corresponde a este polígono que se encuentra acá que tiene uso de suelo residencial y área verde se incorpore el uso de suelo de gimnasio que la zona tal como se expuso en el plan regulador quedo excluido el uso de deporte

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Aquí hay una solicitud específica de un propietario o son de varios vecinos que están pidiendo esto

ASESOR URBANO

- Son 77 cartas con la misma observación

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Lo que se busca con eso es ratificar que hay un gimnasio y que podría haber más en todo ese tramo

REPRESENTANTE HABITERRA

- La zona es que mostró José Manuel la solicitud no es incorporar la clase de deporte en general, es permitir solo gimnasios y si existe un gimnasio pero es importante aclarar que ellos hacen alusión a una norma y cuando el plan regulador se modifica y ya tengo una edificación ellos igual podrían seguir funcionando el día de mañana, el tema es que ese seguir funcionando limita la ampliación que tenga la actividad a futuro en términos de metros cuadrados y en el fondo todo lo que se pueda hacer en esa edificación tendría que ser en la medida que sea para hacer mejoras arquitectónicas o de ese tipo

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Que es lo que quedo en la norma, eso fue lo que venía en el proyecto o fue un acuerdo que tomamos después como acuerdo de Concejo que dijimos que no iba el gimnasio

ASESOR URBANO

- así es, solo áreas verdes

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Si nosotros hoy día acogemos eso estamos echando abajo un acuerdo que ya tomamos

ASESOR URBANO

- Así acontecieron los hechos que derivaron en ese sector que no se permitieron el uso de deporte gimnasio

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Porque hubo una petición de la junta de vecinos y todo lo demás que nos llevaron a tomar un acuerdo de esa manera

ASESOR URBANO

- hablamos de las denuncias de los vecinos

CONCEJAL BRUNO GARAY

- es lo que están en Blanca Estela y hace dos años la situación era distinta porque tenía otro dueño y tenía una serie de problemas con el ruido, etc. pero hoyen día esta todo saneado, de hecho, los vecinos que colindan con ellos van al gimnasio, cambio de dueño y terminaron todos los ruidos, ese era el tema de fondo de esa discusión de los ruidos molestos que había en el sector y eso esta mitigado y los vecinos no reclaman por los ruidos

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- entiendo, pero tengo una duda que de alguna manera uno tiende a reafirma que ese gimnasio este ahí, pero a la vez estamos abriendo la puerta que se incorpore en ese tramo más gimnasio

ASESOR URBANO

- Nuestra propuesta es acoger la observación en consideración que no genera nuevos gravámenes y las materias de los ruidos no corresponde al plan regulador, sino que corresponden al cumplimiento de la norma

REPRESENTANTE HABITERRA

- La exigencia de la zona tampoco permite un desarrollo o un crecimiento mayor de este tipo de actividades, el nivel de consolidación del barrio es alto y no es para decir que ahí se van a construir todos los gimnasios de Concón

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **Este** es un caso que significaría que estamos echando abajo un acuerdo que ya habíamos tomado

ASESOR URBANO

- es que la vez anterior se tomó en consideración los reclamos que manifestaba la misma gente del sector respecto de

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Y en base a eso se tomó el acuerdo, es que no recuerdo bien por eso pregunto,

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- No recuerdo los detalles , lo que si recuerdo es las denuncias que habían por los ruidos que habían en el sector pero si cuando nos planteamos en particular en cada una de las zonas fue para darle uso de suelo y nunca votamos en particular para que ahí no quedara el gimnasio y cuando definimos ese sector el gimnasio había quedado excluido por uso de suelo , ahora según lo que Jose Manuel decía si fue uno de los criterios que definimos era respetar lo que existía en la zona y lo que nos pasó en el borde costero porque protegimos en donde no había nada y en donde había construcción si consolidar

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Una de las cosas que yo vote en contra por los ruidos y eso hoy en día está zanjado y ahora son los mismos vecinos que van al gimnasio y no hay problemas de ruido

SECRETARIA MUNICIPAL

- Es importante tener presente que cuando ustedes votan y se pronuncian en estas votaciones uno se pronuncia por la franja, por el uso de suelo, por un tema de zonificación, por normas urbanísticas, etc., no por equipamiento que ya existen

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Si abrimos el tema de equipamiento sin duda no es solo por el tema que está ahí, sino que cualquiera otra casa se puede convertir en gimnasio y puede traer los mismos problemas que cuando se inició el gimnasio, porque estamos colocando el equipamiento deportivo en toda esa franja, eso es lo que tenemos que ver si estamos disponibles para todo y no solo lo que está proponiendo la carta que está favoreciendo a un caso, sino que tenemos que velar porque sea todo

ASESOR URBANO

- Y como comunicamos recién señor presidente las normas urbanísticas para la zona V 6 es baja en relación a ocupación de suelo porque ya aquí es una sola norma y los equipamientos se ven mermados, la zonificación es para vivienda

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Usted dice que no se puede instalar un equipamiento

ASESOR URBANO

- Se puede instalar, pero no de grandes magnitudes o importancia

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- cuantas observaciones hay de estas

ASESOR URBANO

- Son 77 ingresos

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Uno ve que esta carta esta dirigida a un caso puntual y no es que les interese que toda la zona tenga equipamiento deportivo de esa naturaleza, qué porcentaje de gente es del sector y está colocando esta observación, porque me dicen que vienen usuarios de otros lados

ASESOR URBANO

- No tengo el porcentaje de la gente del sector o no

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- En las zonas que dejamos como comerciales incorporamos el uso de suelo para gimnasio

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Aquí nos estamos entrapando en una situación que la ves pasada se discutió bastante porque habían uno o dos reclamos de vecinos pero más allá recuerdo que yo fue sumamente clara lo que se solicitaba si habían problemas de ruido era que el departamento de obras debe ir a fiscalizar y exigir lo que corresponde para evitar problemas pero no por eso íbamos a limitar un uso de suelo a una actividad comercial que hoy día es muy requerida y muy usada por los habitantes y vecinos del sector, yo recuerdo que en esa votación yo perdí porque estaba a favor del gimnasio

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Vamos a llevar entonces a votación
- se aprueba acoger la observación de los siguientes Ingresos de Oficina de partes N° 2945, 2949, 2948, 2947, 2946, 2957, 2959, 2960, 2961, 2962, 2950, 2955, 2956, 2958, 2951, 2943, 2942, 2944, 2952, 2953, 2954, 2938, 2967, 2968, 2941, 2940, 2939, 2963, 2964, 2965, 2966, 3023, 3024, 3025, 3026, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062,

3063, 3064, 3065, 3066, 3067-A 3067-B y 3037 de los señores Paulina Águila, Mónica Tapia, Wild Brito, Gonzalo Vásquez, Camila F., Patricia Cerralzoza, Cesar Zapata, Maria C. Adriazola, Cristóbal Tapia Chamy, Silvia Toledo, David Carrasco, Petros Draganidakis, Sandra Garrido, Wanda Farías, Elizebeth Briones, Valentina Hernández, Ana Maria Díaz Gonzalez, Carola Chois, Pilar Ramírez, Yocelyn Araneda, carolina Polanco, Patricia Díaz, Claudia Raveau, Yorbía Godoy, Valentina V, Catalina Ibáñez, Nicole Junge, Araceli Garrido, Sergio Tapia, Garbiñe López, Andrea Dinamarca, Carmen Cinion, Paula Fischer, Álvaro Chahuan, Miguel Gonzalez, paula González, Norma Bossier, Claudia Gonzalez, Magaly Montenegro, Luz Maria Álvarez, Myriam Ramírez, Jimena Picón, Karin Neuweiller, Cristóbal Cheix, Jose Miguel Mingran, Patricio Ramírez, Daniel Rodríguez, Paulina Sierralta, Gonzalo Ureta, Trinidad Guzmán, Tedao Astori, Mariela Cerda, Javier Velásquez, Monserrat Velásquez, Lucas Cortez, Katherine Senerman, Maria Paz Grandela, Viviana Vidal, Cecilia Avalos, Patricia Silva, Álvaro Aravena, Libania Paz Melgar, Milton Quiroz, Ignacio Mondaca, Julio Saavedra, Juan Pablo Jaruf, Nahin Salinas, Maria Soledad Gautier, Angélica Montero, Sebastián Storm, Matías Storm, Matías Jhar, Carla Vegas, Silvia Wevar, Felipe Jikal, Jorge Alfonso Velásquez, Jaime Varas que solicitan incorporar en uso de suelo equipamiento de clase deportiva actividad gimnasio para la zona ZVLM – V6, 6 votos a favor Concejal Alberto Fernández, Sandra Contreras, Susanne Spichiger, Marcial Ortiz y Bruno garay, abstención Señor Alcalde, mantiene su primera votación

- **ACUERDO N 262**

- cerramos la reunión

MARIA L. ESPINOZA GODOY
SECRETARIO MUNICIPAL