

**ACTA EXTRA ORDINARIA DE CONCEJO N° 14**  
**VIERNES 2 DE SEPTIEMBRE 2016**  
**CONCEJO MUNICIPAL**  
**MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**

**TABLA:**

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

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- En nombre de Dios, la Patria y nuestra comuna damos por iniciado el Concejo Extraordinario N° 14 del viernes 2 de septiembre 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 Eugenio San Román Courbis

**CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Quiero que quede en acta que estoy absolutamente molesto por el cambio que se hizo del día miércoles para el viernes, yo creo que la empresa tiene que estar a disposición de nosotros y no nosotros a la empresa, nosotros también tenemos compromisos y se tiene que respetar y que ojalá que no vuelva a suceder mas

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Le vamos a pedir a la empresa que dé una explicación al respecto

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Yo planteo las excusas del caso, pero no había la posibilidad de que otro profesional de la oficina que apoyara en el proceso, lamentablemente tenemos que estar en distintas regiones por otros estudios asociados que

también estamos desarrollando pero me gustaría dejar en claro que el día miércoles y quiero dejar constancia de la voluntad que ha tenido la empresa respecto de un proceso y del punto de vista de las bases administrativas a nosotros nos corresponde el apoyo a la tramitación y este es un segundo proceso de un 2.1.11 y llevamos un año trabajando con este Concejo y es lo que nos corresponde como estudio pero me gustaría que también se balanceara en general la disposición de la empresa que ha estado en cada una de las etapas y todo lo que ha significado el desarrollo posterior, nunca ha habido ningún tipo de inconveniente y por lo tanto me parece que considerando eso debiera ser un poco más comprensivo en la situación de una falta en un día particular que estaba absolutamente justificado versus el proceso de acompañamiento que llevamos desarrollado prácticamente dos años en el proceso, cosa que si usted ve otros estudios en gran parte de los planes no han sido aprobados justamente porque los procesos de asesoría no están avalado por ninguna empresa consultora , yo junto con dar las excusas si pediría comprensión y con esa comprensión se ha desplazado la reunión para el día viernes porque si hubiera estado dentro de nuestro margen hubiera podido venir alguno de nosotros, no teníamos ninguna posibilidad de haberlos acompañado el día miércoles

### **ASESOR URBANO**

- Primero quisiera informar el estado de avance de las observaciones de un total de 177 ingresos de la oficina de partes ya se han resuelto o revisado 92 quedando la diferencia para concluir este proceso de observaciones que estamos vienen encaminados
- **ANÁLISIS OBSERVACIÓN N° 2990, OBSERVACIÓN N° 3 DE LEONARDO SOLARI (LECTURA)**

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Ahí está diciendo que es zona inundable y me gustaría saber en qué cota esta

### **ASESOR URBANO**

- Esta es una cota elevada, nosotros tenemos un estudio de riesgo firmado por profesionales competentes en la materia, lo que está hablando acá el señor Solari entendemos que tiene que tener un contra informe de la empresa a fin de poder ejecutar los sistemas de prevención en el sector, mientras venga firmado por un profesional competente para poder entregar los permisos de construcción en el sector que se está emplazado, los riesgos existentes. hay un profesional que lo avala

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Por ejemplo, el área de riesgo 2 que es inundable por maremoto o tsunami está en una cota más alta

### **ASESOR URBANO**

- Corrijo es la R1 inundable por la quebrada y R 3 rodados, porque la R 2 está mucho más abajo

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Al lado de ellos hay una cantera,

### **ASESOR URBANO**

- Esta Lomas del Valle y después esta la cantera

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Más que una loma es un cerro y podría haber derrumbes, tenemos claro que es un cerro que ha estado por miles de años y no se ha derrumbado pero

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Lo que yo entiendo al tener esta consideración como área de riesgo permite resguardar que cualquier construcción que se haga tiene que hacer las medidas de mitigación necesarias y efectivamente son sectores en donde hay quebradas, inundaciones por la bajada natural de la quebrada, pero creo que es conveniente mantener para mi entender esas siglas que

complica a quienes vaya a construir, pero resguarda al municipio en caso que haya alguna situación de riesgo a futuro, no previendo a futuro que pase

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- A propósito de lo que usted plantea el área de riesgos que están definidas en este plan fueron elaboradas a propósito de un estudio fundado de riesgo y que es lo que pide la normativa está suscrito por un profesional que acredita que habiendo analizado distintas situaciones como quebrada, proceso de remoción en masa por características del terreno finalmente son esas las áreas que aparecen, el que hace la observación hace una descripción bastante general diciendo que esto se trataría de algunas lomas que tiene estas características de vegetación pero si uno contrasta ese antecedentes versus lo que el plan regulador contiene y su estudio de riesgo no se está entregando ningún antecedente fundado que logre constructar con lo que cuenta el plan regulador y finalmente lo que usted plantea señor Alcalde la seguridad de las personas y la seguridad de los desarrollos que se realizaran, ahí no hay que olvidar que en el marco de este mismo ingreso estuvimos discutiendo la densidad de ese sector y que es uno de los sectores que se piensa el desarrollo de los estratos medios de la comuna y si hay un aspecto técnico que establece la necesidad de graficar esto como área de riesgo y la practico de lo que hay que hacer en el día de mañana una solicitud de permiso de construcción aquí va a tener que presentar mediante un estudio de ingeniería para mitigar esos riesgos es evidentemente la manera más responsable de hacer cargo del desarrollo urbano del sector en el futuro

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Esto en ningún caso limita para que se construya, solo que tiene que tomar medidas para mitigar cualquier riesgo y que es lo que plan regulador está estableciendo

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Quisiera consultar a ustedes los que son los expertos que, si bien no los limita a las futuras construcciones en el sector, pero si tiene que cumplir

ciertos requisitos para dar vialidad a las construcciones ¿Por qué este ingeniero observa esto? En la carta dice que es ingeniero civil y al ser ingeniero tiene conocimientos frente a lo que se puede y lo que no se puede, hacer o que construir en determinados terrenos por lo tanto tendrá experiencia profesional y con los estudios que tiene que considerar que no es necesario calificar esta zona como una zona de riesgo y aquí tengo a dos profesionales en contra oposición frente a un mismo territorio

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Yo lo primero que plantearía es que a diferencia y si uno contrasta las dos situaciones tenemos un profesional del área que lo que hace es elaborar un estudio en donde lo que se hace es modelar una serie de situaciones y en donde se definen ciertas áreas con mapas definidos, con zonas de comportamiento versus y no quiero que se lamente y no quiero desmerecer la presentación pero este caso siendo un profesional, un ingeniero que hace la observación no hay ningún desarrollo a nivel técnico más acabado ,es una descripción muy general y muy superficial del tema en el momento de la audiencia y se conversó y ellos planteaban

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Ustedes se reunieron con ellos

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- En la audiencia pública apareció la consulta, evidentemente ahí se les dijo que tenían que hacer la observación y como toda observación debería de venir con el respaldo técnico y ahí debieron de haber acompañado un estudio que de alguna manera hubiera contractado la información con un estudio fundado y eso es muy distinto poner un párrafo en una carta en donde no hay un análisis técnico fundado que logre desestimar la situación del estudio fundado de riesgo

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Y ustedes como empresa lo hicieron

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Todas las áreas de riesgo de este plan son a propósito de un estudio que desarrolló un profesional geólogo en toda el área urbana esas son las áreas que se definieron y ese es el análisis que sustenta todas las áreas de riesgos

### **ASESOR URBANO**

- Aquí en ningún caso se está prohibiendo la posibilidad de construir y cuando esa persona quiera generar algún tipo de emprendimiento en el área tiene que tener un informe de un profesional competente que diga que para minimizar los riesgos de los taludes va a crear muros de contención y son esos y están contenido en las OGUC cuáles son los pasos de como ellos pueden continuar y minimizar los riesgos

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- tiene que hacer una inversión un poco mayor, pero para resguardo de lo que se está haciendo

### **ASESOR URBANO**

- En ningún caso se prohíbe y lo que están consultado acá

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Quisiera preguntarle al director de Obras si es necesario colocar las zonas de riesgo, porque como es un terreno que tiene pendientes y quebradas la dirección de obras hace las solicitudes correspondientes, no necesariamente dejando grabado el terreno como una zona de riesgo

### **ASESOR URBANO**

- Tiene que quedar indicado el riesgo para que la dirección de obras pueda solicitarle a la persona el estudio de riesgo fundado o las medidas de mitigación al riesgo que se está informando en los planos y si no aparece la dirección de obras no va a ver nada y no le va a solicitar nada

**CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Te pregunto porque hace una semana atrás en el borde costero y creo que hay un problema por un deslizamiento de tierra, estuvo cortado el camino y está en proceso de arreglo y siguiendo lo que tú me dices todo el borde costero es zona de riesgo

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Esta

**CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Y donde está la exigencia de esas casas para evitar ese tipo de deslizamiento

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Pero estamos hablando de las nuevas

**ASESOR URBANO**

- Para las existente no estaba seguramente informado el riesgo en el plan regulador que tenía Viña

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Es justamente lo que planteaba usted, en este caso no había un área de riesgo establecida en el instrumento vigente no estaba la posibilidad que el director de obras solicitara medidas de ingeniería de mitigación y es lo mismo que en este caso no se gravara el área de riesgo

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Y esa casa es del año 40

**CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Tenemos planos de las zonas de riesgos de la comuna

**REPRESENTANTE DE HABITERRA**

- De hecho, esta superpuesta la zonificación

**ASESOR URBANO**

- Aquí están achurados y puntuados los riesgos en la zona

**CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Mi pregunta es que pasa alrededor de esta observación que es La Cantera y yo me recuerdo que hubo una observación y que se cambió la entrada a la cantera por unas hectáreas

**ASESOR URBANO**

- Se distribuyó un área verde

**CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Justamente, esa no es una zona de riesgo también

**ASESOR URBANO**

- Sí, pero es compatible la zona de riesgo y como no se puede construir en una zona de quebrada se declara como zona de área verde

**CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Pero dentro de la cantera hay calles y vive gente hace bastantes años

**ASESOR URBANO**

- Hay huellas existentes, pero se proyectó la apertura de vías para que funcionen de manera adecuada

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Se está afectando como zona de riesgo, pero ese sector que indica Alberto se ha construido una montonera de casas

### **ASESOR URBANO**

- Para mi es importante informarle a la gente que está viviendo en una zona de riesgo y las futuras construcciones propenda a mitigar el riesgo que existe en el lugar

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Pero esas personas ya han construido sabiendo esto

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Es que esto en el intercomunal se amplió el radio urbano, y por eso que recién se está grabando ahora en este plan regulador como área de riesgo

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- (Lectura 1.1.17) no es antojadizo porque hubo un estudio, se cumplió con el estudio con un especialista en la materia, la ordenanza lo está diciendo y yo creo que lo único que me llamaba a mí la atención era tsunami, pero no corresponde

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Yo reitero lo que dije al comienzo que aquí no se está diciendo que no se puede construir, lo que se dice que el que vaya a construir ahí tiene que mitigar y tiene que hacer un poco más de inversión en beneficio de los que van a estar ahí
- Se acuerda rechazar la observación contenida en el Ingreso N° 2990 de oficina de Partes de Don Leonardo Solari, Observación N° 3 dado que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.17 OGUC el proyecto presentó en estudio fundado de riesgo que identifica la presencia de riesgo en el sector **ACUERDO N° 299 unánime**

### **ASESOR URBANO**

- Análisis Ingreso N° 2970 del señor Ismael Correa (LECTURA)

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- ustedes colocan solo una observación

### **ASESOR URBANO**

- es que la otra ya fue analizada en el proceso anterior y ustedes votaron la densidad del sector, uno consulta es disminuir ocupación de suelo de 0.5 a 0.3 y aumentar la altura de 8 a 18 metros,

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Ahí si bien se refiere a dos normas no es una propuesta independiente, es una sola propuesta en la medida que se baje la ocupación de suelo se sube la altura

### **ASESOR URBANO**

- El tema de la altura en el borde costero se rebajó en la planificación del 2006, se acordó mantener la altura de 8 metros y en realidad y se ha comprobado que es una altura para mantener la imagen del borde costero

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- El argumento es que el incremento de 8 a 18 es un porcentaje que sobrepasa los límites que nos propusimos respetar y principalmente que este fue una materia analizada y especialmente en el proceso anterior cuando hubo un cambio de zonificación

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Quisiera consultar si hay ante proyectos presentados de alguna envergadura mayor que no sean solo casas

### **ASESOR URBANO**

- Lo desconozco

### **DIRECTOR DE OBRAS**

- (habla sin micrófono) en particular no puedo recordar si hay alguno que haya ingresado con la finalidad de construir

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Creo que no tendría vinculación

### **ASESOR URBANO**

- a la hotelería como servicio no se le aplica densidad

### **DIRECTOR DE OBRAS**

- Hay una solicitud de cambio de destino de una vivienda construida que pretende pasar a equipamiento turístico pero toda esa zona esta protegida por el seccional del borde costero con 8 metros de altura y el hotel Playa Amarilla a anunciado que va a comenzar obras antes que se le terminara el plazo del permiso, eso es una gran noticia en términos de un emprendimiento importante en cuanto a lo hotelero y turístico, pero en cuanto a vivienda que yo recuerde que se esté solicitando demoler no recuerdo,

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- De la norma de altura se mide desde el suelo natural

### **DIRECTOR DE OBRAS**

- en estos momentos está corriendo un reclamo que no se respetaron los 8 metros aquí en Borgoño y que llegaron a los 11.50 pero es por eso, y estamos respondiendo el reclamo

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- ES porque es un edificio escalonado y se han sacado las laderas y esta todas sujetas a la misma ley y a la misma restricción, cuando uno pasa por la avenida Borgoño no superan los dos pisos que es más o menos lo mismo,

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- yo veo ahí dos observaciones porque él quiere que aumente la altura y la ocupación de suelo, si nosotros no queremos aumentar la altura, pero si podemos aumentar la ocupación de suelo

### **ASESOR URBANO**

- Es que estaríamos por reducirla no aumentarla y eso es para aumentar áreas verdes

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Nosotros qué dejamos ahí en ocupación de suelo

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Se acuerda el rechazo de la observación N° 1 y N° 2 contenida en el Ingreso N° 2970 del señor Ismael Correa ya que las normas de la zona en cuanto altura, densidad, ocupación de suelo tiene materias de acuerdo específico en el año 2015 **ACUERDO N° 300 unánime**

### **ASESOR URBANO**

- Análisis Ingreso de Oficina de Partes N° 2978 del señor Juan Ignacio Soza (LECTURA)

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Por lo menos esta observación tiene sentido

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- **nos** podrían explicar que significa la zona V 4 en Viña del Mar

### **ASESOR URBANO**

- Yo no tengo la norma de Viña

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Hay una observación de una calle muy parecida que era la que tenía y que los vecinos reclamaban que las casas del frente estaban gravados como comercial y el lado de acá, la vereda de ellos estaba grabado como residencial, ellos se sentían discriminados por este plan y pedían que también los grabaran como comercial, es una situación parecida a la que estamos viendo

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- A esas no llegamos todavía

### **ASESOR URBANO**

- No es lo mismo, lo que está consultando esta persona es que la zonificación de Viña del Mar sea traspasada a todo este terreno y con la densidad que tenía Viña del Mar también y justamente el moll vi comunal justamente se funda en la zonificación de Viña para poder tener el uso comercial que ellos están proyectando

### **CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- **Pero** en esa área que tu estas diciendo tiene que ser igual que Viña

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Viña en la V 4 la altura es libre según rasante y la densidad es de 350 habitantes por hectárea

**CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Y esta observación cuanto esta proponiendo

**ASESOR URBANO**

- 650 habitantes por hectárea y altura libre

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Eso significa que si lo asimilamos a la de Viña del Mar estamos aumentando la densidad

**ASESOR URBANO**

- Eso dos lotes que se ven afectados por dos zonificaciones son V 2 y V 3

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Lo que pasa en la práctica que cuando un predio queda afecto a dos zonas tiene que cumplir las normas en cada porción, pero pueden promediar algunas normas

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- parece que ha habido casos como este antes, el límite que se hizo es tan extraño y que parte las propiedades, se ha dado que una propiedad que está un parte en Viña y otra en Concón

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Tiene que cumplir con cada zona, pero hay algunas que se puede promediar

**ASESOR URBANO**

- que no sea una comuna o la otra, sino que comparta dos zonificaciones

### **DIRECTOR DE OBRAS**

- Aunque no es lo mismo el caso del moll Plaza lo que primo ahí fue el frente a una vía de mayor ancho que le dio la potestad de poder recoger las característica de la zona de Viña del Mar, sin embargo tiendo a compartir la solicitud permiso que Viña viene con un término de mayor densidad y realmente es la avenida Francisco Soza que de alguna forma como imagen urbana y de presencia puede realmente justificar el cambio de zonificación y de imagen URBANA hacia Concón de modo que cambiarles las reglas del juego a los sitios que quedan, que son muy pocos, yo lo veo como un perjuicio a los particulares porque en nada va a cambiar y se ve raro algo metido entremedio de edificios de altura si se construye en forma más conservadora

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Sin duda lo que puede afectar es la densidad

### **DIRECTOR DE OBRAS**

- En Viña tiene mucho mayor densidad, pero se toma por cada sitio la zonificación, dentro de la superficie se tiene que cumplir las condiciones de densidad y altura que cada comuna establezca

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Más allá de la toda la discusión que se tenga que producir de partida vemos que es un lugar ya establecido que le quedan algunos lotes y nosotros no podemos ser las personas que vengan a cambiar eso, porque no tiene sentido al lado de un tremendo edificio, pero no podemos poner límite para que se construya dos o tres pisos porque que hace una casa o un pequeño edificio al lado de un tremendo edificio ahí, la idea es dejarlo en una hegemonía en el sector

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Con esta observación era que derechamente dejáramos en H 7 y era V 4 pero ahí hay una densidad definida por lo menos y la altura es sobre la rasante y Nahmias decía restitúyanos a la zonificación actual libre densidad y libre altura acá están diciendo algo que es más o menos, libre altura y una densidad de 650 y que podríamos darle una vuelta del punto de vista técnico para no dejar una cosa rara

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Para el análisis, solo en base a la sugerencia que ustedes colocan que dicen que recomiendan rechazar ambas observaciones y si lo aplicamos resulta imposible aplicar a algún proyecto con dos zonas

### **CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER**

- Yo siguiendo lo que Jose Manuel planteaba si acogemos la observación nuestra zona es mucho más que los 4 predios que ellos observan y por otro lado si uno aplica la norma se podrían acoger perfectamente esos predios a la V 4 de Viña, si nosotros planteamos con la limitante del Premval a hacer una sub zona con los predios que quedan al lado sur de Escrivá de Balaguer porque creo que incorporar a toda las personas del frente a condiciones que acogieran a la que nosotros habíamos planteado , si queremos estar en sintonía con los que están en este lado de la calle lo único que nos queda es hacer una sub zona que son un poco más de 4 predios que es

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- En la práctica debería tener las mismas normas de la zona V 4 porque siempre hay que dejar dos zonas porque no hay que olvidar que los terrenos de la línea negra del límite urbano hacia abajo están las normas del V 4 y esos predios la única manera que no estén afectos a dos zonas distintas , en el fondo siempre van a estar en dos zonas distintas lo que aquí se quiere es igualar las condiciones y para eso tendría que colocar en todo ese borde las mismas normas del V 4 con altura libre y densidad de 600 habitantes por hectáreas

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Yo tengo una duda, si colocamos estas sub zonas estamos colocando algo que la comunidad desconoce nos podría significar volver a exponer

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Ese terreno hoy día tiene una densidad de 320 a 60 y altura libre

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Esas son mis aprensiones de crear algo específico en algunos lotes porque es crear sub zonas y cualquier vecino podría decir que se creó una sub zona

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- (habla sin micrófono)

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Entendiendo eso y la lógica con esta observación la propuesta es rechazarla

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Seria compatibilizar las normas, lo importante es que uno deja sin alternativas de compatibilizar normas justamente cuando una zona no tiene límite, no puedo promediar cuando una zona tiene 4 pisos y la otra no tiene limitación, pero por lo menos en la zona de Concón están todas reguladas

### **CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER**

- Pero la complejidad en la que uno se encuentra porque los límites de la comuna no se condicen con los limites naturales que son las vías porque finalmente afectan a terrenos de particulares con normas súper distintas, porque la visión que tiene una comuna de la otra

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- De ahí que en el momento de la discusión de la creación de la comuna siempre se pidió que fuera separaciones naturales o calles y aquí lo que hicieron en la Subdrec fue tirar una línea y paso por varios predios y los corto, si hubiera sido la calle
- Se aprueba rechazar la observación N° 1 contenida en el ingreso N 2978 del señor Juan Ignacio Soza en representación de la inmobiliaria Montemar considerando que el artículo 2.1.21 de OGUC regula la situación de predios a dos zonas y la modificación de las normas zona ZVLM 2 que se proponen , implican superar la densidad promedio del PREMVAL, los análisis establecidos por el Concejo, 6 votos a favor señor Alcalde y Concejales Contreras, Veas, Garay, Ortiz y Spichiger, 1 voto en contra Concejal Alberto Fernández

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- El 2.1. 21 dice (LECTURA) y ahí el único predio que se pudiera salvar es el de Francisco Soza con Escrivá de Balaguer

### **ASESOR URBANO**

- **ANALISIS OBSERVACION N° 2 DEL INGRESO 2978 DEL SEÑOR JUAN IGNACIO SOZA (LECTURA)** aquí está la calle observada y la zonificación de V 5 E otorga a un proyecto que es un colegio del sector con dos zonificaciones que en la V5 y la V5E y esos dos terrenos también se les afecta

### **REPRESENTANTE HBAITERRA**

- La V5E tiene 15 metros de altura y la V5 12 metros de altura, pero en densidad la V5E que crecería hacia el poniente tiene 180 de densidad y la V 5 tiene 80 habitantes por hectárea, la V 5 es mucho menos intensiva

### **CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER**

- Voy a volver a plantear la pregunta que hice al inicio de estas observaciones, que si el 20% que nos fijamos para la zona o en relación al plan para tener claridad de como seguimos avanzando porque claramente la idea de todos que el plan sea lo más armónico posible y el argumento que se plantea de limitar la calle es lo que planteábamos en la observación anterior y que lo que hicimos en unos Concejos atrás con un mínimo de calle que nos había quedado desfasados en Escrivá de Balaguer , quiero decirlo para que discutamos nuevamente el criterio

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Aparece nuevamente como lógico que la calle limite y lo que tenemos que ver es que no nos sobrepasemos ese 20% y que no tengamos que volver a exponer

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- En la práctica en estos terrenos que son V 5 que tenía una densidad de 52 al pasar a la V5E pasan a 180 , en lo que es más significativa es en densidad y en altura no hay mucha diferencia y el incremento estaría dentro del rango , habría que ver qué pasa con el promedio porque aunque sean pequeñas porciones siempre afectan , evidentemente nuestra recomendación va en la línea del rechazo por los criterios que nos hemos planteado, ahora eso no quiere decir y no quiero ser obtuso ni ajeno a la lógica porque efectivamente me parece que es mucho más lógico una línea por la calle y que hoy día es una calle existente

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Con respecto al promedio comunal de habitantes por hectáreas ¿eso corresponde a la superficie total de la comuna?

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- SI y esta el ejercicio para plantear y es una columna en donde están todas las zonas del plan, después viene una columna en donde está la superficie de cada una de esas zonas y luego una columna en donde uno consigna la densidad de cada zona, el ejercicio que al multiplicar la superficie por densidad obtiene una cantidad de habitantes y después al dividir toda la zona urbana tenemos que llegar a 134

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Y en base a lo que hemos visto saber el porcentaje que tenemos por las diferentes zonas, si bien entiendo que la sumatoria nos da una cifra total, pero para que nosotros sepamos esos parámetros porque claramente estamos entrampados en una situación que a mi modo de ver no influye mayormente porque tenemos un colegio y en el otro unas pocas hectáreas y lo que se busca ahí es agilizar un trámite netamente administrativo a poder construir

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Yo me atrevería a decir de pasar una superficie de 2,5 hectáreas que van a pasar de una densidad de 52 a 180 en el global tal vez sea de decimales y en el total tal vez no tendrá un mayor aumento, si estuviéramos pasando a una zona de mayor superficie y de mayor densidad tendríamos mayor injerencia, pero me atrevo a decir sin hacer el cálculo todavía dos hectáreas en el total de la superficie de la comuna y pasa de 52 a 180 no va a tener mayor complejidad, yo creo que no
- El cálculo que uno hace para la densidad promedio no es antojadizo, el Premval dijo como se hacía el famoso calculo y dice que se suman todas las zonas con la densidad , es un cálculo muy teórico, voy a poner un ejemplo lo que estoy diciendo que tenga una zona a VLM V 5 que tiene 52 habitantes por hectáreas que permite otros usos y es muy teórico porque si yo estoy diciendo que en toda esa zona aunque se permiten otros usos se va a construir completa con pura vivienda y además que todas las viviendas se van a construir con la densidad máxima de 52 habitantes por hectáreas y lo mismo pasa con la zona de 800 habitantes, el cálculo que arroja eso es decir que el resultado de toda las superficie V 9 que tiene

800 habitantes por hectáreas se va a construir completa con 800 habitantes por hectáreas y hay una distorsión ahí porque para el cálculo y para distribuir la densidad estoy sumando zonas de áreas verdes y zona industria en donde no permito vivienda y la densidad es 0 y con eso se dan ciertos balances, pero si es un ejercicio teórico que no supera algunas cosas, no tiene un margen para decir que en ciertas zonas considere el 70 o 60% consolidada con vivienda porque el resto no se va a consolidar con viviendas que es una lógica, tampoco dice que las áreas que ya están consolidadas calcúlelas con eso pero no nos permite calcular esas cosas, pero insisto que es una superficie de 6 hectáreas y que la densidad es de 52 a 180 en una superficie que no es muy significativa debiera de haber mayor problema

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Se aprueba acoger parcialmente la observación N° 2 contenida en el ingreso 2978 del señor Juan Ignacio Soza extendiéndose la zona ZVLMV 5 E hacia la zona no consolidada, ubicada en la esquina de Pinares de Montemar y Bosques de Montemar **ACUERDO N° 302 UNANIME**

### **ASESOR URBANO**

- **ANALISIS INGRESO 2971 DEL SEÑOR JUAN IGNACIO SOZA (LECTURA)**

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Me da la sensación de que hay otra carta que habla de algo similar, que me da la sensación que es una observación que hizo la junta de vecinos y que sería preciso leerla para ver que están pidiendo los vecinos

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Habría que ver la a propósito solo de las materias que se cruzan con esta observación

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Esta es una carta de una empresa y a mí me interesa saber lo que opinan los vecinos y poder contrastar lo que están pidiendo

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Ese documento es el ingreso 2987 (LECTUIRA) aquí por un lado se dice que hay 0 congestión y por otro lado piden medidas porque hay congestión y los que nos dice que no se pueden vender departamentos con a lo menos un estacionamiento y aumentar la cantidad mínima de estacionamientos de acuerdo a 1,5 estacionamientos a departamentos de a lo menos 100 metros cuadrados , 2 estacionamientos pro departamentos con más de 100 metros cuadrados de 5 observaciones que hace la junta de vecinos dos se cruzan con el ingreso que leyó Jose Manuel de Reconsa

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Era para dejar claro que los vecinos están pidiendo cosas bastante similares

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- De altura no, por ellos habla de 50 a 55 y Reconsa habla de 72

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- La proposición de ustedes es rechazar por lo que significa el aumento de la densidad

### **CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Leímos la carta de la junta de vecinos que ellos pedían de 50 a 55 metros de altura

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- En el proyecto de PRC que se expuso en el 2014 se expuso con 1600 habitantes por hectáreas y se bajó a 980 y ahora se pide nuevamente a 1600

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- La duda que yo tengo es que, si nosotros rechazamos esta observación que pide subir la altura a 72 metros y la junta de vecinos pide de 50 a 55, pero este Concejal vota por 55 lo que digo es que mantengamos una altura que sea un poco armónica para el resto del barrio, por lo tanto, a mí me asienta bien mantener una altura de 55 y como 72 se escapa esa es mi consulta

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- A propuesto de los criterios iniciales que se acogieron para acoger aumentos o disminuciones para el parámetro de altura es del 20% eso significa llevara de 35 a 42

### **CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Pero aún nos queda más observaciones para ver y podemos bajar

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Ese parámetro es por zona , en esta discusión en Concejo debe velar para que no se generen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad y es un parámetro no definido y lo urgente es definir un criterio decir que cuando aumentemos esta es la regla y cuando disminuyamos esta va hacer la regla y se hizo una propuesta de trabajar con ciertos porcentajes de trabajar con un 20% para altura y densidad y un 30% `para constructibilidad y si al Concejo le parece que el porcentaje debe ser otro la verdad que no reparo en eso, yo creo que lo importante es que exista un parámetro claro y caso a caso

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Ahí hay diferencia Manuel porque tu no estuviste en la discusión del plan regulador, pero si bien aquí se pide que no hayan edificaciones en altura en toda la comuna pero nuestra comuna es bien diferentes en ciertos sectores y ahí viene bien explicada en una de las cartas el objetivo de ese sector que era crear un polo de desarrollo enriquecedor que estaba con una visión bastante interesante con respecto al diseño y la arquitectura , etc., y también con los ingresos que aporta a la comuna cada uno de los

departamentos de cada sector y ahora también tenemos la otra carta de la junta de vecinos que también analizan esta situación y fíjense que es la más importante porque fueron ellos los que compraron y decidieron vivir ahí porque cada día hay más personas viviendo en ese sector y a ellos les gusta vivir en edificios y les gusta tener esas vistas y les gusta tener colindante una edificio de la misma altura y lo que están pidiendo y lo que se entiende acá es que sea en forma armónica, si bien el rechazo era no construcciones en altura pero fíjense que ese sector es una zona distinta a la que hay en otros lado de la comuna , lo que no queremos en el Concón antiguo, en Bosques, en Lomas, etc., pero esta es una situación totalmente diferente que si hoy día hay una construcción baja a ellos les va a afectar la plusvalía de sus departamentos, esa es la circunstancia que ellos entienden lo que nosotros tenemos que velar es por los patrimonios de nuestros vecinos

#### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Yo creo que no tengo discrepancias de eso, Los criterios de decisión de cómo se aumenta y como se bajan los plantean ustedes y eso finalmente es reflejo de como el plan del 2014 se transformó en un proyecto muy distinto ahora y todos esos cambios que se hicieron implicaron volver a exponer el proyecto porque se generaron a raíz de nuevas afectaciones

#### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- me vas a perdonar, pero esas son las reglas del juego yo de un comienzo dije que el plan regulador estaba mal hecho y se ha modificado casi en un 80% y siguen las modificaciones y el objeto de este plan regulador es que los vecinos este conforme con el plan regulador porque por algo se llama plan regulador comunal y aquí las observaciones son de nuestros vecinos y son ellos los que nos mandatan

#### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- NO tengo impedimento con eso

#### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- La sugerencia es rechazar la observación ya que el incremento de densidad y altura implica superar los márgenes establecidos en el artículo 2.1.13, yo creo que más allá de una respuesta específica en líneas generales lo que estableció la consulta ciudadana era que no querían más edificios en altura y eso fue algo que permitió de alguna manera que en ese sector no hubiera H 7 con altura libre y si eso es lo que dice la Concejala que está pidiendo la comunidad no es así, la comunidad está pidiendo justamente lo contrario de edificación en altura

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- aquí lo está pidiendo la junta de vecinos

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Estamos hablando del plan regulador comunal, la que está pidiendo aquí es una empresa inmobiliaria y de la junta de vecinos que coloca otra opción, pero en general lo que se estableció en la consulta ciudadana fue que los vecinos no querían más edificios en altura

### **CONCEJAL MARIAL ORTIZ**

- Por eso que hablaba de la otra carta porque en este caso de la inmobiliaria habría que rechazar porque es demasiada la altura que pide, pero si la carta de la Junta de Vecinos hay que considerarla

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Respecto a eso contaría para tenerlo presente que ese aumento de altura al estar fundado en una propuesta concreta de los vecinos uno técnicamente puede fundamentar que dado que el cambio se hace particularmente por una solicitud de los vecinos no debiera entenderse como una materia desconocida por la comunidad, porque la comunidad se entiende como la junta de vecinos que propuso 55 metros, ese es un dato que se puede considerar pero como digo esta una lógica base que se propuso y que en este caso pasar de 35 a 55 en este caso se supera pero son todas las opciones que hay para discutir el tema

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Cuando yo compro un departamento o una casa con la reglas del juego que son libre densidad y libre altura y si viven en un lugar en donde hay una densidad de 50 habitante por hectáreas en 1000 metros cuadrados de subdivisión predial y hoy día me están cambiado a libre densidad y de altura es un cambio sustancial, pero las reglas del juego para esa zona era libertada para todo y hoy en día los vecinos los restringen y le estamos dando mejor calidad de vida a esa zona y es que sea desconocido o que sea un chaparrón de agua y por ahí se podría fundamentar en el caso que la votación sea favorable para no publicar de nuevo

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Yo haría el alcance respecto a la altura. la densidad es más compleja porque es de 180 a 1600 en donde si es un sector de mayor extensión y eso si tiene incidencia en el cálculo de la densidad promedio porque es la zona H 7 completa y si tiene una incidencia importante

### **CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER**

- Yo quiero hacer una defensa al proceso del plan regulador creo que lo que ha ido pasando desde el año 2014 a la fecha con todo lo que precedió al 2014 es que se presento a la comunidad un trabajo que se dio inicio precisamente a que esa participación ciudadana se generara y yo no lo veo Sandra el plan regulador mal hecho sino que la intención era abrir la discusión con la comunidad para que ellos aportaran a esta visión , porque lo que sí ha caracterizado a este proceso de dos años es que en las distintas etapas la participación ciudadana ha sido muy distinta respecto de quienes han participado y de los aportes que se han entregado porque en una participación previa cuando se hizo el diseño estuvo acotado a dirigentes a quien se designó para ese diagnóstico, en la primera etapa de observación y quiero traer a la mesa que cuando rebajamos de 1600 a 980 y limitamos la altura es porque también los vecinos participaron y ellos propusieron esta limitación de las alturas, sector de las densidades llegamos a ese número llegamos a ese número y no nos podemos perder que la visión es absolutamente comunal y amplia, cuando tuvimos la opción de aumentar las densidades en la extensión urbana sobre todo porque aquí está el

desarrollo de viviendas sociales y todo lo que se proyecta para la comuna eso implicaba rebajar en otras porque de lo contrario no nos daba con el promedio que nos exigía el Premval y hoy día en una segunda etapa de observaciones si aparece la junta de vecinos y que si mal recuerdo no tuvimos observaciones

### **ASESOR URBANO**

- **no era** de la junta de vecinos, sino que del señor que no quería más altura

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Y en base a eso se discutió

### **CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER**

- lo que yo quiero dejar planteado es que todas las decisiones que el Concejo ha ido tomando es porque ha habido vecinos que han participado y que hemos tratado de acoger en tenor , porque a la vista de esto aparece que el Concejo , para nosotros tener una línea de acción es importante tener a la vista ciertos márgenes de los cuales no nos vamos a poder salir que son la densidad y que si tenemos alguna libertad respecto de aumenta algo de altura pero si tener a la vista un plan regulador comunal que tenemos que equilibrar a la hora de sentar este proyecto al final

### **CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Podríamos revisar y aprobado la carta de la junta de vecinos, eso podría ser una solución

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- La carta de la junta de vecinos en términos de normas urbanísticas la zona propone una superficie predial mínima de 1000 que es lo mismo que solicita Reconsa, la ocupación de suelo 0.3 que es lo mismo que solicita Reconsa, la altura máxima él dice entre 50 y 55 metros y prohibición de adosamiento

**CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Me puedes explicar eso

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- El adosamiento permite pegarse al deslinde del vecino hasta una altura de 3.50 metros y en una longitud del 40%, ellos no hablan de densidad

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Eso quería preguntar

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- El vecino no está pidiendo modificar la densidad propuesta

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Que se mantenga con los 480

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Uno podría presumir que como ellos los ajusten que proponen son de altura

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Si estas proponiendo esa altura máxima y el coeficiente con la densidad que tiene hoy día

**ASESOR URBANO**

- Habla sin micrófono

**CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER**

- No recuerdo el análisis que hicimos para la subdivisión predial de 500 porque eso también te condiciona el tema de la densidad

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- en este caso si por la del tipo de viviendas en altura la superficie predial no tendría mayor interés

**CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER**

- Pensando en los distintos ítems que vamos a tener que revisar no deberá de haber ningún inconveniente de pasar de 500 a 1000

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Yo aclarar que de las dos cartas la observación de aumenta de densidad hay solo una, que es la que propone Reconsa, los vecinos no están pidiendo aumento de densidad, ahora la densidad de 980 por hectárea no tiene incompatibilidad de altura de 55 metros

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Sugiero primero votar lo que estábamos viendo para

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Lo que precisaría es que las diferencias que hay entre lo que se propuso y lo que se solicita básicamente está asociado a 4 normas de densidad que es de 980 a 1600, superficie predial de 500 a 1000 de altura de 35 a 72 y distanciamiento de subterráneo que se solicita disminuirlo de 5 a 1 metro y esas son las cuatro normas que ellos proponen cambiar

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Sugiero para terminar esta carta votarlo

### **CONCEJAL MARCIA ORTIZ**

- Si nosotros vamos a rechazar en esta carta no hay mucho que ajustar, pero en la carta de la junta de vecinos acoger y ajustar todos los parámetros

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- ESTA carta de observación de Reconsa viene con ajustes a 4 normas y de esa dos están abordadas en la carta de la junta de vecinos entonces, lo que me hace ruido que la propuesta en este ingreso es aumentar la superficie predial a 1000 y la propuesta es rechazar la carta completa y la propuesta de los vecinos también pide que se suba a 1000

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- entonces veamos por cada cosa

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Por eso que mi propuesta es verlo por norma para que no nos pisemos la cola

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Se aprueba acoger el aumento de superficie predial mínima de 500 a 1000 metros cuadrados en la zona ZVCM-H del ingreso N° 2971 del señor Juan Ignacio Soza, 6 votos a favor Concejales Spichiger, Contreras Fernández, Ortiz, Veas y Garay, 1 voto rechazo Señor Alcalde **ACUERDO N° 303**

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- La otra situación, distinción es los distanciamientos de subterráneos y el único antecedente que hay es la carta de Reconsa y los vecinos no hacen ninguna observación sobre esta materia, una acotación es que el primer subterráneo no puede ocupar más del 75% del terreno y esa es la norma que resguarda el tema de la impermeabilidad

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Yo quiero fundamentar esto porque yo vote justamente la vez pasada para que fuera un metro

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Se aprueba reducir el distanciamiento del subterráneo de 5 a 1 metros en la ZVCM-H7 del ingreso N° 2971 del señor Juan Ignacio Soza **ACUERDO N° 304 unánime**

### **ASESOR URBANO**

- Habría que votar la observación de aumentar la densidad de 980 habitantes a 1600 por hectáreas la propuesta es rechazar

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Se propone rechazar el aumento de densidad a 980 habitantes por hectáreas a 1.600 habitantes por hectáreas, para zona ZVCM-H7 dado que implicaría la densidad promedio comunal **ACUERDO N° 305 unánime**
- Se propone rechazar la Observación N° 1 contenida en el ingreso de Oficina de Partes N° 2971 del señor Juan Ignacio Soza en representación de la empresa RECONSA SA aumenta la altura de 35 a 72 metros por supera los parámetros de incremento de normas discutidos por el Concejo **ACUERDO N° 306 UNANIME**

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- **En** ante jardín se está proponiendo aumentar de 3 a 5

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- se propone acoge el aumento de antejardín de 3 a 5 metros en la observación n° 1 del ingreso 2971 de la oficina de partes del señor Juan Ignacio Soza **ACUERDO N° 307 unánime**

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- la última norma que se propone modificar del cuadro constructibilidad que se pide de 1 a 2, la constructibilidad hoy día es la norma que más limita los proyectos porque una zona con densidad libre y altura libre y lo mínimo que se pide es que esa constructibilidad sea acorde con esos parámetros y para una densidad de 980 y una altura que aún está establecida en 35 metros es más lógica la constructibilidad de 2 que la de 1

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- se propone acoger la observación N° 1 del ingreso N° 2971 del señor Juan Ignacio Soza aumentar la constructibilidad 1 a 2 en la zona ZVCM-H7 ACUERDO N° 308 unánime

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- podrías leer como quedo al final la tabla para este sector

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- la densidad 980 habitantes, la superficie predial en 1000, constructibilidad en 2, la ocupación de suelo se mantuvo e 0.3, la altura en 35 metros, ocupamiento aislado, antejardín 5, distanciamiento en subterráneo 1

### **ASESOR URBANO**

- **ANALISIS OBSERVACION N° 2 DEL INGRESO 2971 DEL SEÑOR JUAN IGNACIO SOZA (LECTURA)** se propone no acoger, fin de poder consolidar la vialidad y cambiar de categoría la vía a fin de que sea peatonal

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Pero esa calle de 20 metros que viene de abajo, esa calle no continua porque se metía al santuario y la consulta mía es como termina una calle ciega

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Puede quedar como una vía de evacuación

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Antes los planes solo podrían declarar de utilidad pública los terrenos para vías y era vialidad y vialidad colectora y el artículo 59 habla de los espacios destinados a circulaciones, recién el año pasado comenzaron a salir circulares que comenzaron a aclarar que estos espacios de circulaciones ahora podrían tratarse de espacios de circulación y recién a finales del año pasado aparecieron instrucciones respecto de alcanzar más espacios que lo de tránsito vehicular

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Yo hacia la consulta porque el año pasado cuando justamente estábamos viendo esto solamente nos piden que nos pronunciemos respecto a esa calle, a eliminarla, nada más, porque tengo aquí el acta (LECTURA)

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- antes las fajas solo podían ser para vías Conectoras y ahora también pueden ser locales y que pueden ser contempladas en los planes reguladores

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Pero que pasa con la seguridad con respecto a ese deslinde que hay con ese edificio

### **DIRECTOR DE OBRAS**

- En obras hay una solicitud de la siguiente etapa de Costas de Montemar que omite esta escala y nosotros la estamos observando como requisito para seguir con el loteo en virtud del artículo 69, porque cuando se aprobó Costa Brava en el año 96 en Viña del Mar aparecía en todo el proyecto de loteo de Costa de Montemar esta escala y el virtud de esto y en tenor del artículo 69 indica que todo plano de loteo y urbanización pasa hacer parte del plan regulador lo estamos poniendo como requisito en estos momentos, así que tiene que ser considerada como habilitación de un bien nacional de uso público

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Esa escalera es como la continuación de

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Es por donde están las aguas lluvias, lo que entiendo es que estamos grabando el espacio, estamos diciendo que es calle, paseo, escala

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Es la mismo del otro día que aquí esta grabado como vía colectora y la idea es que no sea una vía colectora, sino que se podría establecer como un pasaje

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Es efectivo que no se puede hacer una calle

### **ASESOR URBANO**

- la diferencia de cota no lo permite

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- lo lógico es mantener la faja

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- se aprueba no acoger la observación N° 2 del ingreso N° 2971 del señor Juan Ignacio Soza consistente en eliminar la calle propuesta C2 (C3) y se cambia la categoría colectiva a pasaje en el ancho proyectado **ACUERDO N° 309 unánime**

### **ASESOR URBANO**

- **ANALISIS OBSERVACION N° 13 DEL INGRESO N° 2971 DEL SEJOR JUAN IGNACIO SOZA (LECTURA)** SE propone acoger, por no ser espacio publico

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- se aprueba acoger la observación N° 13 del ingreso N° 2971 del señor Juan Ignacio Soza que consiste en eliminar zona ZEP zonificación en lote 7 de la manzana F de Costa de Montemar en la segunda etapa, quedando en la zonificación ZVCM-H7 **ACUERDO N° 310 unánime**

### **ASESOR URBANO**

- **ANALISIS OBSERVACION N° 2972 DEL SEÑOR JUAN IGNACIO SOZA (LECTURA)** se propone rechazar, para poner en contexto actualmente tiene que ver con un proyecto y la actual C 4 está siendo estudiada por la Sectra para ver la conectividad de la V 3 que viene de Viña del Mar, 25 metros dice el plan regulador

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- me llama la atención el hecho que quieran eliminar una vía cuando ellos han urbanizado todo ese sector y siguiendo la lógica de los que buscan mejorar la conectividad y ellos piden que la eliminen deben tener su lógica, pero creo que eso hay que mantenerlo porque es la conectividad con Viña

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- lo que entiendo es que en la carta nunca se desconoce la necesidad que hayan conexiones, lo que dice la empresa que esas conexiones a veces requieren estudios de mayor detalle para saber cuál es el trazado específico para que esa vía , es entendible que a los proyectos más específicos pueda determinarse los trazados particulares lo que es complejo es que si la vía no queda establecida con un gravamen el día de mañana podría hacerse como no hacerse, podría ser otro ancho u otras características y otro que pondría en la mesa es que el plan regulador siempre tiene la forma que a futuro realizar un plano de detalle en donde podría ajustarse al trazado en el día de mañana cuando ya esté el desarrollo específico del proyecto una vez que se establezca el trazado de la vía

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- se propone rechazar la observación del ingreso N° 2972 del señor Juan Ignacio Soza ya que dicha vía C 4 permite garantizar una conectividad adecuada del sector definiendo vialidad estructurante de mayor jerarquía a la que en su oportunidad corresponderá materializar y proponer a las futuras urbanizaciones **ACUERDO N° 311 unánime**

### **ASESOR URBANO**

- **ANALISIS INGRESO 2974 DEL SEÑOR JUAN IGNACIO SOZA (LECTURA)**

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Lo que señala el documento que ustedes nos entregan señala rechazar esta observación y con una amplia lectura de los antecedentes que justifican, esto ya fue votado la vez pasada

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Quisiera saber si hay alguna otra observación sobre este tema

### **ASESOR URBANO**

- La junta de vecinos de Costa de Montemar debido que es un sitio eriazó (LECTURA observación)

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Esa opinión de la junta de vecinos que es contraria totalmente con la de la junta de vecinos anterior que pedía que se constituyera como área verde

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Un área verde con mantención, eso es así, técnicamente pregunto si se puede construir ahí, hay zonas de riesgo y avalancha, ellos aluden que no se puede construir ahí porque hay un área de riesgo, no es antojadizo la no construcción

### **ASESOR URBANO**

- **(habla sin micrófono)**

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Segundo punto, había una participación ciudadana y yo compartí esa participación ciudadana y había un amplio consenso que esa zona debería de ser área verde y hay observaciones que lo dicen así

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Quisiera agregar algo que establece la carta para aclarar lo que manifiesta y esto ya fue discutido en el Concejo y votado, no fue unánime pero fue votado, esto fue un tema de participación ciudadana y no salió solo en el Concejo porque fue la comunidad en general que solicito esto , tercero, la importancia que tiene el lugar para protegerlo lo desconoce esta carta porque aquí se ha planteado como que eso no es aconsejable dejarlo resguardado cuando el propio Consejo de Monumentos Nacionales y todos los ministerios manifestaron que eran las 50 hectáreas las necesarias de proteger pero además de eso cuando se traslada de un convenio a otro si hubiera al requerimiento o alguna persona de tomar la decisión no se

hubiera subido de 19.5 a 31 hectáreas en el momento, porque fue uno de los argumentos que coloco la empresas en términos que efectivamente se había ampliado de 9.5 a 19,,5 y después se aumenta a 30,1 porque el argumento no fue que no tuviera un valor el tramo completo , el argumento era que del origen eran 50 , en estos argumentos que ustedes colocan aquí esa manzana queda claro y no le demos lectura completo porque es largo y consistente que respalda la sugerencia de no acoger esto y que aporte nuevo podría haber a esta situación si ya se discutió

### **CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Yo solo quiero manifestar que veo con preocupación y me pongo del lado de los vecinos porque ellos ven que colindan con un sector que está totalmente abandonado donde ellos temen, porque hoy día hay mucha gente que pasa, se están realizando micro basurales, nosotros mismos hemos denunciado movimientos de tierra , los jeep pasan todos los días por ahí reocupación son los vecinos amén de que hayan cambiado o no la directiva creo que hoy lo que sucede ahí es totalmente distintos a lo que sucedía hace dos años atrás, por lo tanto ellos si tiene una clara preocupación y se están manifestando sobre otro punto es son los proyectos que tiene el municipio frente a esto, porque claramente aquí tenemos que darle una respuesta a estos vecinos porque seguimos teniendo una zona totalmente abandonada , protegemos algo que no sé qué estamos protegiendo porque lo único que estamos haciendo es destruirla con la cantidad de gente que va, como la gente que se desliza, la duna cada día más avanza hacia la calle , créame que mi concepto de protección es otro , tenemos que tener claro del total abandono que tiene la dunas hoy día y de las dificultades que están viviendo los vecinos en ese sector

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Yo creo que la discusión no es el actual santuario y la discusión es esta zona que viene en el plan regulador, así aquí hay una propuesta y deberíamos votar, la sugerencia es rechazar la propuesta del ingreso 2974

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Discutiendo con José Manuel y dado que esta es una materia compleja en la discusión del plan y como señalaba usted en el documento respuesta tanto de este proceso como del anterior están los elementos de respuesta extensamente desarrollados, lo que técnicamente sugerimos que en el acuerdo se refiera este documento y que se transcriba la totalidad en el acuerdo para que este acuerdo tenga todos los argumentos

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Se debería incorporar lo que manifiestan en la página 28, 29 y 30

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- En general los argumentos que están planteados ahí se refieren al proceso de participación ciudadana del plan regulador, también se hace referencia a los objetivos ambientales establecidos en el marco de la planificación estratégica del plan también se hacen aclaraciones importantes respecto de los alcances que tiene y que no tiene el convenio que mencionada el alcalde suscrito en el año 2005

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- En esa zona está considerado el famoso sitio 1 que discutíamos la otra vez

### **CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Que cosas van a quedar fuera porque aquí hay varios documentos que se condensa de todo lo que estamos haciendo y no nos vayamos a pisar la cola, a mí me gustaría que esto lo viéramos tranquilo porque hay varias cosas que tenemos que ver

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Pero usted tenía los documentos y podría haberlos visto, se entregó con tiempo

REPUBLICA DE CHILE  
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

**CONCEJAL SANDRA CONTRERAS**

- Yo comparto lo que dice el colega acá

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- cerramos la reunión

**EUGENIO SAN ROMAN COURBIS  
SECRETARIO MUNICIPAL**