

**ACTA EXTRA ORDINARIA DE CONCEJO N° 18**  
**MIÉRCOLES 05 DE OCTUBRE 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° 18 del miércoles 05 de octubre de 2016, asisten; Concejal Alberto Fernández, Concejal Sandra Contreras, Concejal Marcial Ortiz, Concejal Bruno Garay, Concejal Eladio Veas, Alcalde Oscar Sumonte, Presidente del Concejo Concejal Susanne Spichiger, Secretario Municipal María L. Espinoza
- se modifica horario reunión de 11.30 a 12.00 horas , en votación **ACUERDO 428 UNANIME**

**ASESOR URBANO**

- **ANALISIS OBSERVACION N° 4 DEL INGRESO N 2997 DEL SEÑOR HERNAN SILVA VILLALOBOS** se propone acoger

**ALCALDE**

- En esta área cuántos metros se dejan como área publica

**ASESOR URBANO**

- Es aproximadamente 1 hectárea

**REPRESENTANTE HABITERRA**

- Agregar a lo que dice Jose Manuel que lo que se mantiene como propuesta de espacio público es porque el plan regulador contiene esta zona y justamente contempla aquellas áreas públicas que tienen la condición de bien nacional de uso público, que es lo que ocurre con esta esquina dado que corresponde a una cesión de área verde de un loteo aprobado por la dirección de obras hace unos años y en eso la propuesta sea coherente con los lineamientos de las indicaciones que están establecida en el plan

### **ALCALDE**

- En la propuesta inicial está el área verde larga , que era un área verde pero que seguía siendo privada y lo que se está haciendo aquí es una área verde que pasa a ser pública por eso que preguntaba el metraje porque debe ser muy similar a lo que tenía la franja larga
- **REPRESENTANTE HABITERRA**
- si es bastante equivalente

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- se aprueba acoger la observación N° 4 del ingreso n° 2997 de oficina de partes del señor Hernán Silva Villalobos en representación de la Empresa Nueva Desarrollo S.A. y que además engloba las observaciones de todos aquellos ingresos referidos a la eliminación de la zona ZAV frente a avenida Bosques de Montemar modificándola por una zona de espacios públicos emplazada en la esquina de calle los Ginkgos y avenida Bosques de Montemar, **ACUERDO N° 429 UNANIME**
- solo complementar que en los mismos términos venia al observación de la Junta de Vecinos

### **ASESOR URBANO**

- Esta observación también es concordante con otras cartas que consultan la modificación de la zonificación proyectada y respecto del área verde buscan consolidarla de la forma que se acogió

- **ANALISIS INGRESO 2007 DEL SEÑOR HERNAN SILVA VILLALOBOS** (LECTURA) incorporación de uso comercial y cambio de normas,
- **REPRESENTANTE HABITERRA**
- en el acuerdo anterior lo que se decidió que son esas tres zonas y hay un ingreso que propone específicamente normas para esa zona ,analizadas esas normas que propone y la propuesta técnica que traemos al Concejo es asignar a esa zonificación, no este cuadro de normas dado que no hay ninguna zona en el plan regulador que tenga esa normativa, lo que proponemos es asignarle una norma ya existente en el proyecto del plan regulador y que en este caso corresponde a la zona centro de servicio 1 que corresponde a la zonificación que se le asignó a los distintos sub centros de equipamientos existentes en la comuna y en el plan regulador se trabaja tres grandes zonas con ese tipo de equipamiento ,la zona de servicio ruta que tiene condiciones bien particulares, tiene mayor constructibilidad y mayor altura pero tiene otra localización y está pensando para optar a escala de equipamiento, los equipamientos que están al interior del área urbana se propone dos tipologías de zona; la zona centro de servicio A 1 y la zona centro de servicio V 1 y la que proponemos es la A 1 porque las condiciones son un poco más similares a lo que se esa solicitando y a lo que se podría desarrollar ahí y no la zonificación de la zona centro de servicio V 1, las principales normas que tienen es el uso comercial permitido e igual permite vivienda por lo tanto tiene una densidad asignada de 320 habitantes por hectáreas , tiene una altura de 21 metros, un coeficiente de ocupación de suelo de 0.7 . una superficie predial de 500 y una constructibilidad de 3.6.

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- me queda la duda con los 21 metros y ellos piden 35, porque ahí hay un desnivel con respecto a la avenida Bosques de Montemar con la parte de las viviendas respecto a los edificios que ellos quisiera instalar pero va a ver un desnivel con lo que va hacer el centro comercial, impide la vista si tiene 35 metros ¿o la inclinación da?

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- No por eludir la consulta pero plantaría que no es una análisis que se haya hecho porque lo que se acordó aquí es que se asignara una zona con uso comercial y la propuesta técnica es asignar una zonificación concordante con los otros sub centros comerciales que tiene la comuna y aquí no hubo una propuesta en términos de acoger o asimilar una normativa para un proyecto específico y en eso no hay análisis, si eso no es concordante con el proyecto aprobado , si es concordante con el moll , si la altura da o no da

### **ASESOR URBANO**

- Habla que todos los fundamentos que fundaron la consulta hacen referencia a las memorias que están en la zona centro de servicio que propone el plan regulador, por lo tanto tiene que ser si o si homologable a lo que planteo el plan , respecto a los 35 metros que consulta el moll Plaza hace referencia a la altura que tiene una parte del equipamiento que es la zona colindante con el espacio público, entiendo que el proyecto esta aprobado y la sugerencia que mantuviera esa altura que es bajo los 21 metros

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Mi consulta siempre va ligada a los que los vecinos pidieron y a lo que los vecinos en algún momento les pudieran molestar, si nosotros le aprobamos estos 321 metros que dice ahí o le aprobamos los 35 que pide la empresa ¿les tapa la vista a los vecinos antiguos? Quiero saber cuántos metros de desnivel hay

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Quería retomar que aquí hubo un pronunciamiento en la primera etapa por observaciones que se hicieron los vecinos con sus 700 y tantos ingreso en su minuto, donde se pidió 2 pisos para todo el sector y además que todo este sector fuera de uso residencial y de área verde, respecto de esta votación en particular que se da en esta segunda etapa de observaciones en que se nos solicita 35 metros y que equivale a 10 pisos y que era la consulta que hacia Oscar en el Concejo anterior de por qué la solicitud iba a tener más pisos adelante y menos atrás cuando la postura nuestra siempre ha sido al contrario y además preguntábamos en el Concejo

anterior cuales eran las condiciones de constructibilidad que tenía el centro comercial aledaño y entiendo que son 14 metros y entiendo que el equipo asesor está proponiendo no asimilar a la zona aledañas que además aumentarle en razón al centro comercial que estaba proyectada al final de Blanca Estela que son los 21 metros , claramente pensar en 10 pisos cuando hay casas de 2 pisos

### **ALCALDE**

- Primero hoy día en la exposición del plan regulador tenemos 7 metros que son dos pisos , hay una propuesta que se dan 21 metros y que son 6 pisos y hay otra propuesta que es de la empresa que hablan de 35 que son 10 pisos y tenemos que decidir en este margen de 3 o de alguna cuarta alternativa que podamos colocar en la mesa , sin duda que hay algo que graficar cuando nosotros colocamos el sector residencial y tal como lo decía la Presidenta fue a raíz de la inquietud de los vecinos y que además se solicitó el congelamiento, acto que ya pasó y paso el año y no se puede volver a congelar , siempre pensando que no hubieran edificios al frente, aquí se ha planteado una nueva propuesta que sin duda yo voy a votar porque es impensado en mi los 35 metros ,por lo menos para mí no tiene ninguna posibilidad de que mi voto sea para aceptar los 35 metros, el tema de los 21 fue presentado por la empresa, por la junta de vecinos y los vecinos y se hizo un trabajo de lobby abierto para que tuviera esa posición , de alguna manera hay varias cartas que viene en ese orden pero hoy día estamos en lo expuesto que son dos pisos , yo bajaría esta dos últimas alternativas que son las que nosotros creemos que debiera ser el lugar , yo descartaría de plano la de los 35 metros

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Quiero hacer algunos alcances porque hay vecinos que están desinformado de lo que hay y lo que permite esa zona hoy en día , quisiera preguntarle al asesor Urbano de cuando que es H 7 ese terreno ,

### **ASESOR URBANO**

- 1980

## **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Que significa libre altura y libre densidad , el loteo de Pinares y Bosques es de 1995 quiero dejar claro que del 98 es libre densidad y libre altura esa macro zona o en esa zona, este Concejo y yo he sido fans defensor de los barrios y creo que los barrios no deben perder la cultura , personalidad y para que están hechos y no le cambiemos esas características y mis votaciones han sido así en esta mesa y en todos lados lo he dicho así, también entiendo que hay que regular y el Concejo ha congelado porque sabemos que el espíritu del Concejo es regular e ir a la baja y tenemos una norma reguladora superior que es le Premval que nos da una densidad y un promedio y que no nos podemos sobrepasar y el H 7 está en la cabeza de todos nosotros que no está permitida , congelamos he hicimos todo lo posible y ahora estamos en esta discusión y también quiero señalar que esta discusión ha sido publica porque han habido otras que se han hecho en 4 paredes y como bien dijo el Alcalde se ha hecho un lobby público y ha habido publicidad más de la esperada , hicimos casa a casa y el discurso que yo hice era “ señor su casa está siendo afectada” el tiempo pasa y el plan regulador llevamos más de 5 años tramitándolo y a nosotros nos tocó la parte final y el tiempo pasa y han cambiado las condiciones en varios sectores de Concón por el actual plan regulador, tenemos un ante proyecto aprobado y la leche esta desparramada y tenemos que regular esa leche lo mejor posible en beneficio de nuestros vecinos , quería hacer esa historia para que no se entienda que este Concejo no está en desmedro de los vecinos o que aquí hay gato encerrado o que nosotros inventamos esta norma H 7 y como bien dicen desde el año 80 esta norma es bastante permisiva, eso quería aclarar porque en estas semanas hemos conversado con varios vecinos y hay dudas respecto a este paño en particular y mi persona siempre he sido un defensor de los barrios y un defensor de esas características en todos los barrios.

## **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Yo ratifico lo que ha dicho mi colega, hemos tratado de trabajar hace muchos años en este plan regulador y le hemos tratado de dar armonía a la comuna desde el sector rural hasta el sector más cercano a Viña del Mar , pero tenemos claro que esta zona es un H 7 en donde podría los

propietarios de proyectos de torres inmensas como esas que hay en el sector de Viña del Mar y los dueños o a la empresa que han podido hacer han decidido que no y han decidido convertirlo y conversar con la comunidad, tomar acuerdos , tratar de buscar la mejor forma que este centro comercial no afecte a la dunas que son un patrimonio y en segundo lugar a los habitantes que viven alrededor y por ultimo a todos los habitantes de Concón , porque debemos entender que esto no viene solo a afectar a la gente que vive al lado del moll sino que viene a afectar a toda una comunidad que es Concón entero, ellos en estos momentos tienen toda la posibilidad de presentar proyectos libres , no lo hacen y se dejan llevar por estas reuniones o lobby abierto y buscan la mejor forma que ese paño no quede como una torre de cemento como es el moll de Viña y buscan una alternativa viable , dejan un área verde que es una hectárea y después la dividen además en un área habitacional y que no nos están presentando que van a colocar torres de 25 pisos sino más ben están consensuando con los vecinos y están llegando a una alternativa que es la media dentro de las tres alternativas que nombraba Oscar y que además dijo que se podía buscar una cuarta y me parece que no , porque solo tenemos que ver las tres observaciones que hay que no tiene porque ser igual a otra sino que más bien sean armónicos al lugar en que están y que tenemos que buscar las condiciones reales que da ese sector que está pegado a la dunas, que está pegado a las viviendas de dos pisos más mansarda, que está pegado al plano que tenemos que ver en que límite y no necesariamente tener que ser igual a otro centro de servicio y por eso que preguntaba que si la altura que ellos piden de 55 metros entorpece la vista de los vecinos que viven más arriba , y digo que le demos 35 metros al centro de servicio que está en la ruta F 30 ahí no tiene problemas porque no hay dunas, no hay playas no hay viviendas, desde ese punto de vista para mí los centros de servicios son independientes igual que los barrios , desde ese punto de vista y que la han pedido en algunas observaciones que la densidad sea 0 y ahí aparece una densidad de 350 habitantes por hectárea , piden una altura de 35 metros que no se si le tapan a los vecinos pero si no la tapa deberíamos considerar que ahí va a ver un centro comercial importante con áreas verdes y bonitas que deberíamos entorpecer para poder generarlo , esa dudas tengo con la densidad y la altura

**CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- aquí es sumamente importante valorar el trabajo con la comunidad y hay que llegar a un acuerdo armónico y este desarrollo armónico tiene que estar regulado por la voluntad de la empresa con la comunidad, aquí ellos tienen una altura ilimitada pero están llegando a un acuerdo con los vecinos y no tenemos que limitar para que nuestro acuerdo sea en beneficios de ellos

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Yo haría la precisión en el siguiente sentido y espero ser claro y que no se mal entienda creo que son muy válidas las aprensiones que plantea el Concejal respecto de la diferencia de una zona centro de servicio y otro y en ese sentido quiero conceptualizar ese marco de la unidad técnica trae una propuesta para el Concejo para discutir y nuestro principal objetivo de las propuestas que nosotros planteamos es atendiendo que esto no es un plan regulador en etapa de construcción, aquí no estamos presentando el proyecto de plan regulador en la etapa 4 que fue como hace tres años atrás donde estamos tomado acuerdo en la etapa de planificación, aquí estamos hablando de un proyecto del plan regulador que se expuso ya una vez y que recibió 1100 observaciones, y a propósitos de esas observaciones se generan cambios y salió un nuevo proyecto de plan regulador y se expone nuevamente a la comunidad y donde nosotros del día 1 planteamos que este escenario de observaciones tiene un marco también, un marco principalmente asociado a como colocamos la situación dentro de ese marco que es lo que va a determinar si este proyecto lo podemos aprobar acogiendo ciertas observaciones dentro de un cierto margen o acoger esas observaciones nuevamente que nos va a implicar al igual que el 2015 volver a exponer el plan regulador nuevamente y en ese marco y es una decisión responsable que la asesoría técnica plantea que mantengamos una zonificación de las zonas que el plan regulador ya contiene y concuerdo que eso significa ciertas renunciaciones, que esto no es igual a otro y de hecho igual estamos planteando una diferencia porque todas las zonas centro de servicio que el plan regulador plantea hoy día frente a Bosques de Montemar corresponde a la zona centro de servicio V 1 y que tiene menos altura y un poco menos de intensidad y la propuesta que se trae es la zona centro de servicio A 1 que yo hablaba de una escala un poco mayor como intermedia dentro de lo que hay hoy día como lo

que se está planteando en al ruta F 30 , por eso que se trae una propuesta de mantener una zona del plan y de no crear una nueva zona y ya se están subiendo algunos márgenes y se están haciendo ciertas renunciias respecto de lo que inicialmente se planteó, porque deberíamos de haber dicho que las observaciones la vamos a analizar aumentando la altura en un 20% , aumentando la densidad en un 20% y la constructibilidad mas de un 30% y aquí de hecho estamos dejando de lado todas esas consideraciones ,. Le estamos dando un tratamiento especial porque entendemos que merece un tratamiento especial pero ese tratamiento especial tiene ciertos márgenes en la medida que lo queremos es aprobar este plan regulador con este proceso de aprobación y remitirlo a la seremi , porque si no es esa la voluntad y queremos ver situaciones particulares con más libertad aunque eso implique volver a exponer el plan regulador nuevamente evidentemente todo lo que estoy diciendo no tiene ninguna valides y podríamos discutir y crear una nueva zona y pensar en otras alturas y otros usos de suelo y crear una zona que no fueron conocida por la comunidad en el entendido que se va a volver a exponer y las personas van a volver a opinar , las propuestas técnicas que nosotros hemos traído a Concejo siempre han sido tratando que haya una coherencia técnica y que no los obligue a exponer el plan regulador de nuevo y esas son las propuestas que hemos traído acá ,si esas propuestas son insuficientes y es necesario volver a revisar evidentemente el plan regulador se tendría que exponer de nuevo , por eso que se propone asignarle a esto una zona servicio 1 que contiene las normas que hoy día tener l plan regulador y salvo situaciones muy puntuales y que hemos hecho hoy es la que está al frente del Líder que creamos un sub zona con un elemento muy particular que solo incorporamos un uso de comercio y creamos una sub zona que no formo parte del proceso de exposición peor en general no hemos acogido observaciones donde hemos creado una zona absolutamente nueva con otro nombre, con otra altura, con otra densidad y otros usos por eso que se trae una propuesta con una zona que hoy día el plan regulador ya tiene porque lo dijimos al principio esa zona hoy día no existe en el plano regulador no haya una zona con esas normas idéntica y habría que crear una zona y esa zona no fue conocida en el proyecto del plan regulador y eso significa que digan que aquí hay una zona nueva en donde se incrementó al altura de 2 a 10 pisos, se aumentó la constructibilidad de 0.7 a 2, superando una series de márgenes y aquí lo recomendable es volver a exponer nuevamente el plan regulador

## **ASESOR URBANO**

- En relación a lo que decía Manuel las cartas de los vecinos que se manifiestan a la altura en la zona D en 6 pisos, hacia la zona A no se pronuncian , los únicos que se pronuncia hacia la zona a ese Nuevo Desarrollo

## **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- En la zona de comercio o zona de servicio está la ZCS 1 que es la más permisiva , la ZCM-V1 que es la menos permisiva y la zona de ruta que es lo de atrás estamos claro que la que esa atrás es otra vocación , creo que el término medio es la zona de servicio 1

## **ALCALDE**

- Me voy a tomar de lo que dice el Concejal porque cuando yo hablaba de una posibilidad de una cuarta alternativa y aquí hay una cuarta alternativa porque no está reflejada en ninguna de las tres presentadas y es importante señalar que los riesgos que nosotros hemos tomado para generar algunas decisiones siempre han sido enfocadas en lo que han pedido los vecinos y sabemos que vamos a estar en riesgo siempre que esto no se formalice y las empresas podrán entrar hoy día mismo y sabemos que estamos expuesto desde que partimos con esto y aquí hay una situación que si uno lo ve en términos de lo que se ha manejado, en el trabajo con los vecinos, de aquí de alguna manera ya se ha accedido a una petición como es el tema comercial porque nosotros en el plan regulador solo lo tenemos como vivienda , se accedió que el área verde no fuera una franja privada y ahora estamos entrampados en la decisión de la franja de comercio y cuando yo planteaba esta alternativa, a mi me parece razonable lo que estaba planteado el Concejo de asimilarla a una zona que tiene 14 metros de altura

## **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Siguiendo con el argumento si uno quiere ordenar y definimos que todo equipamiento que esta frente a la Concón Reñaca mantengan cierto estándar lo que correspondería es asimilarla a la zona que esta aledaña

### **ASESOR URBANO**

- **(HABLA SIN MICROFONO)**

### **REPRESNETANTE HABIOTYERRA**

- tiene menos intensidad que las norma específicas, igual permite vivienda , tiene los mismos usos de suelo peor tienes normas menos intensas , si ustedes lo platean en términos de alternativa y además toma la lógica de tomar zonas que ya están contenidas en el plan regulador las alternativas la verdad que se reducen a dos, sería la zona de servicio 1 o la zona centro de servicio V 1

### **ASESOR URBANO**

- Como asesoría técnica nosotros señalamos que la mas coherente es la V 1

### **ALCALDE**

- Aquí llegamos a algo más concreto

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Digamos cuales son las características de ambas para tenerlo claro

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- no hay diferencias en términos de uso de suelo la zona de servicio V 1 que es la que está emplazada en torno a la avenida Concón Reñaca además de permitir esos usos comerciales tiene una densidad máxima de 180 , tiene una subdivisión predial de 600, una ocupación de suelo de 0.6, constructibilidad de 0.8 y una altura máxima de 14 metros y esas serían sus principales características

- Las normas que tiene mayor cambio es la altura porque tenemos una de 14 y la otra de 21 y la constructibilidad por que la V 1 tiene 0.8 y la otra 3.6

### **ASESOR JURIDICO**

- Hay que definir una altura es la que define el plan regulador y el plan en toda su zonas de servicio propone 14 o 21 metros y 21 metros con la constructibilidad le da para los edificios que están proyectando

### **ALCALDE**

- Deberíamos votar eso primero

### **REPRESNETANTE HABIOTYERRA**

- la propuesta es que la zona A tenga las normas de la zona centro de servicio 1 V 1 o lo zona de servicio 1 y esas son las alternativas que hay

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- **El** tema de la densidad pasa a segundo plano porque se da por hecho que ahí hay un centro comercial

### **ASESOR URBANO**

- Independiente de eso Concejal porque aplica 0 en densidad seria una nueva zona

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- **Pero** para esos efectos esta zona da lo mismo la densidad para que nos entrapemos en eso

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Como dice Jose Manuel que tiene mucha densidad y se puede distribuir en otro lado

### **REPRESNETANTE HABIOTYERRA**

- Si aquí lo que estamos hablando de que la propuesta es optar por una u otra zona de la propuesta del plan regulador y esa zona tiene densidad y esa densidad se va a computar si o si aunque el proyecto no la ocupe y si quiere que la zona quede con densidad 0 habría que crear una nueva zona , la propuesta es asignarle la zona de servicio V V1 o la zona centro servicio 1

### **PRESIDNETE DEL CONCEJO**

- Se aprueba otorgar a la zona A las normas de la zona ZCS- se especifica que la zona A es la graficada en el ingreso 2997 del señor Hernán Silva Villalobos en representación de la empresa Nuevo Desarrollo S.A. en especial el acuerdo es en referencia a la observación n° 5 de dicho ingreso, densidad 320 habitantes por hectáreas, altura 21 metros ocupación de suelo 0.7 y constructibilidad 3.6 y se permite el uso comercial 5 votos a favor, 2 votos de rechazo Oscar Sumonte y Concejal Spichiger, **ACUERDO N° 430**
- seria importante después complementar indicando el área de la zona A

### **ASESOR URBANO**

- **ANALISIS DE DENSIDAD PARA LA ZONA B** y en donde la carta de los vecinos solo hacían referencia a una altura y nuevo desarrollo

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Pero la carta de los vecinos dice hasta 21 metros no pide metros en particular

### **ASESOR URBANO**

- La propuesta es otorgarle a esta zona la zonificación de la zona ZR!-V3 que es la zona que colinda con Bosques de Montemar

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Para tener una referencia de esa zona se verificó algunas otras zona en el plan regulador que tuviera una altura de 6 pisos y corresponde a la zona residencial centro que teniendo 6 pisos de altura tiene una densidad de 420 habitantes por hectáreas

### **ASESOR URBANO**

- Para visualizar una volumetría asociada es esquina de Maroto con Barros

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- qué condiciones de constructibilidad tiene la zona de los Pellines con Bosques

### **ASESOR URBANO**

- Esta la v 11, la V 6 n y V 9 que es alta

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- No , la V 12

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Ahí se pueden construir edificios de hasta 6 pisos

### **REPRESNETANTEB HABTERRA**

- Una consideración importante acá, uno de los énfasis más importante acá más que la zona es de que sea una zona que no permita comercio y solo sea vivienda y que situaciones es muy importante advertir en esto , uno

tiene por un lado todas normas del plan regulador pero también tiene normas de aplicación general que te permite otras cosa aunque el plan regulador no lo permita , una normativa importante en el tema de vivienda es el DFL 2 que le permite siempre que el destino sea habitacional uno puede consultar oficinas, locales comerciales y cosas de ese tipo por lo tanto en una zona de vivienda en que permitiera 6 pisos uno siempre va a tener la alternativa de poder única algunos locales dentro de 1 pisos

### **ALCALDE**

- A pesar que esté prohibido

### **REPRTESNTENATE HABITERRA**

- PERO el DFL 2 te lo permite y para el DFL2 el requisito es que la vivienda sea más de 140 metros cuadrados por eso que tuvimos discutiendo que había que tener ojo en esta zona porque en este sector siempre va a ver una presión fuerte para que los usos comerciales se terminen emplazando si va a ver un centro comercial al lado , no olvidemos que algunos de los cambios que se generó en el plan regulador en la calle Las Pelargonias fue que como ya está consolidado Las Hiedras se pidió que el primer frente tuviera usos comerciales y es porque es una dinámica propia del desarrollo urbano y una consideración importante que hacemos de definir mayores alturas , mayor densidad y mayor posibilidad de personas en ese lugar , si uno restringe todos los usos en el plan regulador siempre hay herramientas que a mí me va a permitir comercio, en la medida que yo genero normas propicias para que eso se incentive va a ocurrir en la práctica eso ,si estas zona se mantuviera con las normas de v 3 de vivienda de dos pisos tal vez sea menos probable que en edificaciones , lo que pasa que cuando tiene viviendas no es lo mismo que destinar un 50% de vivienda a otro uso que en un edificio destinar un 49% un 50% a comercio, es otra la proporción

### **ALCALDE**

- **Si nosotros** estamos generando en ese sector residencial y la normativa prohíbe comercio es lo que uno esperaría pero entiendo que están estas

situaciones que son legales y si ponemos más altura es más posible que se instale comercio

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Entiendo que cuando colocamos un edificio de pisos al dueño se le puede ocurrir un comercio abajo pero cuando esa zona yo la estoy grabando como una zona residencial aunque a l esa personas se le ocurra poner un casino no lo puede poner

### **ASESOR URBANO**

- Si tiene un DFL 2 con menos de 140 metros cuadrados puede destinar un 50% de la vivienda puede instalar una oficina o comercio

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- eso comercio por ley tiene alguna prohibiciones porque no puede ser expendio de bebidas alcohólicas, juegos electrónicos ni salones de pool. juegos de azar

### **CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- **dentro** de las consultas que se han hecho nunca se pensó o se razonó que estas propiedades pudieran ser comerciales. hablamos siempre de una zona residencial respetando el nombre y desde ese punto de vista los vecinos han sido sumamente claro en las reuniones que han tenido con la empresa y nos han manifestado que en ese sector ya de partida no se presentó ningún proyecto de 20 o 25 pisos que va ser muy respetable el tema de dejarlo solo como residencial y no comercial, porque el vínculo comercial ya está dado por la zona residencial que ya la discutimos y la votamos me parece demasiado salvaguardado está poniendo situación más allá de lo que la comunidad en conciencia ha tomado y le municipio ha visto como solo han hecho y nos es que el municipio este desconociendo eso, todos hemos visto que hay una relación de confianza y que hace tres meses atrás no era de confianza y hoy día se han dado las alternativas de poder instalar ahí o concesionar un proyecto no solo de la parte habitacional sino que

hablamos de un conjunto , hablamos de la zona A, y B pensar que se va a mal utilizar la zona

### **ASESOR URBANO**

- los usos exclusivos residenciales no existen y pueden ser vulnerados ab través de otras leyes, porque el plan regulador puede decir exclusivo vivienda y área verdes pero por otra ley se puede hacer cosas comerciales como dice Manuel puede usarse el DFL 2

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- el sentido de poner viviendas atrás es un bay pas entre las casas y el moll ,creo que genera esa división es bueno porque permite visualmente la inclinación que hay desde avenida Concón Reñaca hasta Bosques de Montemar y no va a cambiar la visión de esa parte en lo visual , porque si no ponemos nada atrás van a pasar los camiones y va a ver una logística que va hacer perjudicial para el barrio y poner edificios en la zona V regulado de baja altura que es lo mejor para el sector , resguardar los intereses de los vecinos detrás del moll. El tema es de cuantos pisos y el asesor urbano nos presenta una zona que es la ZR1-V3.2 quiero que el exponga porque está proponiendo eso y ya en Pinares y en Bosques de Montemar hay una veterinaria, una peluquería

### **SECRETARIA MUNICIPAL**

- No se olviden y no pierdan de vista que las Mef pasan por sobre todas las disposiciones legales

### **CONCEJAL BRUNO GARAY**

- Porque lo más seguro es tener edificios de baja altura porque no nos vayamos a llenar de estas cosas que están pensando

### **ASESOR URBANO**

- En relación a la altura es la que consultan las cartas dirigidas por los vecinos y más la consulta que hace la empresa Nueva Desarrollo y los

420 habitantes por hectáreas está relacionada una zona que es residencial centro que tiene 21 metros de altura y 800 habitantes por hectáreas y la unidad técnica considera y que esta es una medida concordante y coherente, respecto del resto de la norma la ocupación de suelo , subdivisión predial y constructibilidad el 1,2 también corresponde a zona residencial

**CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ**

- Ahí hubo un acuerdo con los vecinos que no quieren comercio y quiero que le demos un corte definitivo a esto y una solución a la comunidad

**CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Es que me sigue dando vuelta el tema de que dejemos una zona residencial y la puedan ocupar para comercio pero eso se podría regular a través de una ordenanza donde deje la restricción de no poder poner comercio

**SECRETARIA MUNICIPAL**

- En el plan regulador el que determina los usos de suelo

**CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- Si está el plan regulador lo determina como una zona residencial

**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Así queda

**CONCEJAL MARCIAL ORTIZ**

- acto seguido no podemos hacer una ordenanza que ahí solo sea residencial y no comercio

**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Es que la ley Mef , ustedes no pueden regular a través de una ordenanza lo que está en una ley

### **ALCALDE**

- Por la hora no nos vaya a pasar lo mismo de la otra vez así que pide que votemos pero solo hacer una precisión que estamos todos de acuerdo que ahí hayan edificios y no casas como estaba originalmente , la discusión es el tema de la altura cuando se refleja esta opinión al comienzo y nos cuenta que vamos a tener un centro comercial potente y esperamos que se solucionen todos los temas viales , si colocamos edificios atrás también tenemos que pensar en la cantidad de vehículos que van a llegar al lugar , si tenemos más pisos, tenemos más vehículos y solo tenemos que votar la altura

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- **YO** quiero proponer el considerar el asimilara esas casas al sistema V 12 con los 14 metros y los 240 de densidad y antes de llevarlo a votación quiero volver a repetir a las personas que no estuvieron en el Concejo anterior que aquí también hay una figura que os paso en costa de Montemar que en un proceso de un plan regulador que ha tenido dos etapas de observaciones los vecinos que observaron en una primera etapa y que fue acogida esa observación en participar en este lote se votó por dos pisos y por zona residencial no aparece una nueva observación indicando lo mismo porque creen que esta acogida definitivamente es a observación cuando el Concejo lo voto así y a raíz de que se presenta nuevas observaciones indicando ahora otros argumentos y solicitan algo distinto hoy día se trae nuevamente a votación y quiero ponerlo presente porque si hoy día nos acompañan muchos vecinos , que si bien hay cartas de juntas de vecinos que apoyan la moción hay vecinos que apoyaron la otra observación que nosotros votamos en su minuto y que sintieron que ya estaba zanjado el tema y por eso que quiero traer la propuesta que acabo de decir para tener una alternativa intermedia de lo que este Concejo había acordado y la propuesta que aparece hoy día en la mesa

### **ALCALDE**

- Entiendo que quedaría en la misma votación anterior

### **PRESIDENTA DEL CONCEJO**

- Entiendo que la densidad en vivienda colectiva era distinta a los 180

### **REPRESENTANTE HABITERRA**

- Esta es una zona que no se está pensando para viviendas son lotes para hacer edificios adentro

### **PRESIDENTE DEL CONCEJO**

- Se aprueba asignar a la zona B de la figura 3 del ingreso 2997 de la Oficina de partes del sr. Hernán Silva Villalobos, en representación de la empresa Nuevo desarrollo SDA las sub zonas ZR1-V3.2 que tiene una densidad de 420 habitantes por hectáreas , altura 21 metros ocupación de suelo 0.6 superficie predial 800 y constructibilidad 1.2, 4 votos a favor, 3 votos rechazo Concejal Spichiger y Contreras y Oscar Sumonte **ACUERDO Nª 431 unánime**
- cerramos la reunión

**MARIA L. ESPINOZA GODOY**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**