

ACTA EXTRA ORDINARIA DE CONCEJO N° 16
MIERCOLES 14 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° 16 del miércoles 14 de septiembre de 2016, asisten; Concejal Sandra Contreras, Concejal Susanne Spichiger, Concejal Marcial Ortiz, Concejal Bruno Garay, Concejal Eladio Veas, Presidente del Concejo Concejal Alberto Fernández, Secretario Municipal Patricio Anders Torres

SECRETARIO MUNICIPAL

- Al igual que el Concejo Anterior la inasistencia del Alcalde se justifica por razones medicas

ASESOR URBANO

- **ANALISIS OBSERVACION N° 2 DEL INGRESO 2987 DE OFICINA DE PARTES DEL SEÑOR JOSE NUÑEZ (LECTURA)**

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Si podemos hacer distintas modificaciones en distintos sectores por qué en el tema de los estacionamientos tenemos que ser tan riguroso, porque encuentro razón al vecino cuando reclama de que las calles están llenas de autos y nadie del edificio se hace responsable

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- Usted tiene razón respecto del tema y ha sido muy discutido porque en general yo diría que a la fecha los planes reguladores lo que han hecho es definir la cuota de estacionamiento por destino, es la única norma que no se define por zona, la verdad es que no hay impedimento que sea por zona pero si tenemos que tener claro que este plan ya definió la cuota en función de los destinos físicos y no hizo referencia a temas de zonificación y cambiar hoy día el parámetro sería complejo porque la normativa se reguló por una regla en común, se ha discutido harto a propósito de las características de algunos sectores de la ciudad, que los planes reguladores debieran atender y hacer un estudio más acabado de la situación, pero es una materia que de hecho a la fecha no ha sido abordada por ningún plan regulador todavía

ASESOR URBANO

- En este plan también se abordó el ingreso del estacionamiento de bicicleta que no estaba abordado en Concón a la fecha, para los estacionamientos hay un articulado en la ordenanza y lo que más complica en Costa de Montemar son las visitas, y que se puede ver un tema de fiscalización en el sector

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Tu comentaste que ningún plan regulador lo ha abordado por zona, pero eso no implica que no lo podamos hacer nosotros

REPRESENTANTE HABITERRA

- En ese caso es importante señalar que este plan es un plan en etapa de proyecto ya expuesto a la comunidad y modificar sería una materia nueva que implicaría exponer el plan de nuevo, que habría que adaptarlo y ver los requerimientos por zonas, que no se ha desarrollado alguna norma a la fecha, podría ser materia de una modificación futuro el establecer normas ajustado a una zona, pero hoy día se ha hecho

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- El año pasado también fue tema de discusión, pero al final nunca lo discutimos

REPRESENTANTE HABITERRA

- **Lo que pasa** que la normativa señala hoy día que el plan regulador fijara la cuota de estacionamiento para los destinos específicos y en base a eso se fijó una cuota para destinos pero no existe impedimento normativo para que uno pudiera establecer al igual que las otras normas por zonas

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Lo que pasa que uno de los temas que teníamos eran los estacionamientos que podríamos haberlo visto en la presentación anterior y yo creo que hoy día deberíamos zonificar el tema de los estacionamientos en nuestra comuna por la diferencia que tenemos en los sectores , queda claro que hoy día no lo podríamos hacer porque sería una materia, siento que no lo hubiéramos hecho en la instancia que teníamos el año pasado y no se nos entregó la información en el momento preciso

ASESOR URBANO

- El tema de estacionamiento preciso de un sector así se puede trabajar más adelante en algún seccional

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- se aprueba rechazar la observación N^a 2 del ingreso N° 2987 de oficina de partes de don Jose Núñez en representación de la JJVV Costa de Montemar por referirse a materias ajenas al ámbito del PRC y porque se contempla en la actualidad exigencias del 20% para estacionamientos de visita
ACUERDO N° 370 UNANIME

ASESOR URBANO

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

- **ANALISIS OBSERVACION N° 1 DEL INGRESO 2987 DE OFICINA DE PARTES DEL SEÑOR JOSE NUÑEZ (LECTURA)** la propuesta es que se rechazase ya que las normas urbanísticas del sector fueron objetos de análisis

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- lo que conversamos la otra vez que vista la carta de la junta de vecinos y que además que la propuesta cuando la discutimos fue de 50 metros, ahí si el Concejo toma el acuerdo de aumentar la cantidad de pisos o 50 metros habría que dejar ajustada la densidad y las otras cosas a esa altura porque los 980 estaban pensando era en los 36 metros de altura

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Además, que los 55 metros lo están pidiendo los vecinos también

REPRESENTANTE HABITERRA

- Las normas de esta zona fueron revisadas a propósito del ingreso de Reconsa y respecto de ese ingreso se hizo una modificación de la constructibilidad, se aumentó de 1 a 2, y con el resto de norma que se proponen acá la única diferencia es con la altura, ahí es importante señalar que la propuesta de aumento de densidad en ese caso se rechazó que entiendo que aquí no deberíamos estar revisando densidad

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Lo que yo planteo es que tengamos que ajustar todos los índices porque si estamos aumentando de 35 a 50 todo lo demás tiene que estar ordenado,

REPRESENTANTE HABITERRA

- Lo que ahí aclararía es que la normas que tiene que estar relacionadas es densidad y constructibilidad , no necesariamente altura porque uno puede desarrollar el mismo número de unidades en edificios de menos altura

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

teniendo que hacer mayor cantidad de edificios y desplazando mayor cantidad de terreno, lo importante que la densidad propuesta es equivalente a una cantidad de vivienda la constructibilidad sea consecuente con esa densidad porque necesito construir una cantidad de metros cuadrados equiparables a esa cantidad de viviendas , en una densidad de 1000 habitantes por hectáreas que equivale 250 viviendas si yo pienso en un global de una vivienda de 140 metros cuadrados yo necesitaría una constructibilidad de 2 a 3 y de hecho en esta zona quedo fijada en 2, pero la altura puede ser variable , evidentemente que 4 pisos es muy poco consecuente con eso, pero si está establecido en 35 metros que son 10 pisos uno lo puede hacer con un edificios de 20 pisos o dos edificios de 10 pisos

PRESIDENTE DEL CONCEJO

Los vecinos están pidiendo 10 pisos

REPRESENTANTE HABITERRA

- No he entrado en eso, lo que estoy diciendo que las normas que son necesaria equilibrar son densidad y constructibilidad y de hecho ese ejercicio lo hemos estado haciendo, pero hago la distinción respecto de la altura, que uno aumente densidad no significa que tenga que aumentar altura porque esas mismas unidades las pueda seguir desarrollando edificio de media altura, pero tengo que hacer más edificios

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

ASESOR URBANO

- (habla sin micrófono) se hizo un trabajo de ir a cada edificio para ver la densidad existente y ahí hay existente una densidad de 1300 habitantes por hectáreas los edificios más grandes y los demás están entre 800 y 1000 habitantes por hectáreas y los pisos no sería problema porque pueden llegar perfectamente a eso sin ningún problema

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- **YO** no estoy pidiendo más o menos, estoy pidiendo que todo el índice se ajuste para que lo que hagamos sea concordante, si ponemos menos pisos bajemos las densidades, pero si la subimos aumentémosla

REPRESENTANTE HABITERRA

- Entiendo que el único que es distinto en esta propuesta es la altura

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- si hay algo de lo que tenemos límite determinado por el Premval es el promedio que tenemos que cumplir y estamos absolutamente en el tope así que cualquier modificación de aumento significa que tenemos que bajar otras zonas establecidas y respecto a la altura los argumentos ya se dieron en la etapa anterior cuando ya sancionamos la materia y yo no concuerdo que la junta de vecinos se distinga por la directiva, porque la junta de vecinos son los socios que integran esa junta de vecinos más allá de quien presida en su momento, porque entiendo que cada vez se han pronunciado los vecinos y no la directiva y yo me voy a pronunciar para mantener mi posición que di en su oportunidad

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- yo quiero hacer un reparo con el término de la densidad, si bien aquí están pidiendo aumentar hay otros en donde se nos plantea la idea de disminuir como donde está el moll en donde están pidiendo que la densidad sea 0. estoy de acuerdo que hoy día estamos medio justo pero hoy día estamos

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

haciendo una nueva ecuación por lo tanto el global de Concón tiene que darnos lo que nosotros estamos esperando

ASESOR URBANO

- aquí no están haciendo consultas de la densidad y solamente están pidiendo aumentar 15 metros más de altura en la zona H 7, ahora densidad altura no hay problema

REPRESENTANTE HABITERRA

- José Manuel acaba de leer la carta y la carta lo que propone es una altura de 55 metros y la propuesta técnica es que esta materia fue acordada anteriormente a pesar que los vecinos solicitan un mayor aumento la propuesta técnica es mantener la altura de 35 metros si hay una propuesta distinta se consulta

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Se aprueba acoger la observación N° 1 contenidas en el ingreso N° 2987 del señor Jose Pedro Núñez en representación de la junta de Vecinos Costa de Montemar respecto de establecer como altura máxima 55 metros o 20 pisos para la zona ZVCM-H7 a favor Concejal Fernández, Ortiz, Contreras y Veas, en contra Concejal Spichiger y Garay **ACUERDO N° 371**

ASESOR URBANO

- **ANALISIS OBSERVACION N° 5 INGRESO 2987 DEL SEÑOR JOSE NUÑEZ (LECTURA)**

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- nosotros este tema ya lo vimos en el Concejo pasado y cuando hablamos de un tema deberíamos resolver todas las cartas que tiene el mismo tema

ASESOR URBANO

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

- La carta que vimos en el Concejo anterior no hacía mención al camino Cornisa, sino que hacía referencia a la calle 3 y Cornisa con rotonda de Costa de Montemar y esta es la única carta que hace referencia al camino Cornisa

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- me parece que vimos una carta que hacía referencia al desvío que hablamos hecho quitando el gravamen de la calle con una escala peatonal que bajaba a Borgoño

ASESOR URBANO

- No, indicado referencia entre avenida Cornisa y la rotonda de Costa de Montemar justamente fue una observación de Reconsa y como solución aquí se determinó bajar la categoría de la vía y la solución sea una solución peatonal y la propuesta técnica es ya consensuado con la comunidad y abrirlo significaría publicar este plan,

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Se aprueba rechazar observación N° 5 contenida en el ingreso n 2987 del señor Jose Núñez en representación de la JJVV Costa de Montemar ya que implicaría generar un nuevo gravamen que requería una nueva exposición del PRC **ACUERDO N° 372 unánime**

ASESOR URBANO

- **ANALISIS OBSERVACION N° 4 DEL INGRESO 2999 DEL SEÑOR FRANCISCO VIVANCO (LECTURA)** aquí hay consulta que no se puede atender debido a que el Premval no lo va a permitir ya que la zona de extensión urbana es de máximo 500 personas por hectáreas y esta consultado 980 por un lado y 1200 por otra

PRESIDENTE DEL CONCEJO

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

- Se aprueba rechazar la observación N° 4 del ingreso de oficina de partes 2999 del señor Francisco Vivanco en virtud de los fundamentos señalados en los acuerdos N° 272 y 275 reunión de Concejo Extraordinario N° 12 del 17.08.16 **ACUERDO N° 373 unánime**

ASESOR URBANO

- **ANALISIS OBSERVACION N° 5 DEL INGRESO 2999 DEL SEÑOR FRANCISCO VIVANCO (LECTURA)** la, propuesta es no acoger la observación

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Se aprueba rechazar observaciones N° 5 contenidas en el ingreso N° 2999 del señor Francisco Vivanco dado a que el cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.11 OGUC el proyecto del PRC contempla un estudio de riesgo suscrito por un profesional especialista que identifico la existencia de riesgo en el sector **ACUERDO N° 374 unánime**

ASESOR URBANO

- **ANALISIS DEL INGRESO 3000 DEL SEÑOR JUAN PABLO GRASINS (LECTURA)**

- **REPRESENTANTE HABITERRA**

- La primera aclaración es que la figura del plano acá siempre se definió que la zona centro de servicio era la primera línea que enfrenta a la avenida Concón Reñaca y aquí es una situación especial porque el mismo predio enfrenta la otra calle, que refleja que esta no es una situación antojadiza el criterio sigue siendo el mismo que la primera línea del predio se incluye dentro de la zona de servicio 2 y lo que aclara que la situación que se hace presente aquí tiene que ver con el funcionamiento de una actividad externa, si el plan regulador tuviera zonificación ahí de vivienda no va a significar ninguna modificación de la situación actual y los problemas que se genera ahí tiene que ver con fiscalización de los movimientos y es de carga o descarga lo tiene que fiscalizar obras municipales o tránsito y tiene que

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

contar con las autorizaciones respectivas , que esto tengo una zona distinta no va hacer que esto se solucione , la propuesta es mantener la zonificación porque el criterio y la verdad que aunque se cambiara no soluciona la situación

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Con respecto a la situación puntual del observante si bien es súper entendible pero este instrumento no nos ayuda y en el futuro para solucionar una situación, así como lo podemos hacer

ASESOR URBANO

- Es que eso es un tema de fiscalización

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Se aprueba rechazar la observación del Ingreso N° 3000 de Juan Pablo Grasins ya que la zona ZCS-2 se encuentra delimitada en base a un criterio claro y pertinente, además las materias plateadas sobre funcionamiento y actividad en el predio que indica no se ven alteradas por un cambio de zonificación **ACUERDO N° 375 unánime**

ASESOR URBANO

- **ANALISIS OBSERVACION N ° 2 DEL INGRESO 3005 DEL SEÑOR JOEL LOBOS Y FRANCISCO TORRES (LECTURA)** se solicita acoger la observación

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Se aprueba acoger la observación N° 2 contenida en el ingreso 3005 de Oficina de partes, del señor Joel Lobos y Francisco Torres en representación de SOCOFAR ya que en la zona ZSR el uso comercio se encontraba permitido y no hubo observación en el anterior proceso que implicara si prohibición **ACUERDO N° 376 UNÁNIME**

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

ASESOR URBANO

- **ANALISIS INGRESO 3006 DEL SEÑOR JOEL LOBO Y FRANCISO TORRES (LECTURA)**
- **REPRESENTANTE HABITERRA**
- Esta observación como tema general nosotros la habíamos discutido al inicio del proceso de análisis de observaciones , de hecho esto fue abordado en el inicio del informe de trabajo que se les entrego porque era una materia que era un poco sensible ,la verdad que ese análisis tiene varios errores del punto de vista normativo y del punto de vista del enfoque y eso esta desarrollado en la respuesta que ustedes tiene en su informe porque básicamente lo que plantea es lo siguiente: lo primero que hay que aclarar que a este proyecto de plan regulador no le aplica el reglamento ambiental de evaluación estratégica y ese reglamento entra en vigencia en noviembre del 2015 y este reglamento expresó claramente en su artículo transitorio que este instrumento no aplica a las instrumentos que a la fecha de su dictación ya hubiera ingresado al ministerio de medio ambiente para su evaluación, incluso este instrumento a esa fecha ya tenía el pronunciamiento e incluidos ya había hecho el proceso de consulta pública y ese es un tema bien importante, el segundo elemento importante es que el segundo análisis que se hace si bien este proyecto en su proceso de aprobación cerró el proceso el 2015 y se inicia un nuevo proceso de aprobación y se repite porque se hicieron una serie de cambios en la practica sigue siendo el mismo estudio del plan regulador comunal, lo que se hace según la normativa es repetir su proceso de aprobación y el concepto de modificación sustancial del instrumento que amerite que se someta a evaluación ambiental estratégica es respecto a instrumentos vigentes y este siempre ha sido un proyecto del plan regulador no es un instrumento vigente, por lo tanto no corresponde aplicar a los cambios que uno haga si se generan o no modificación del punto de vista ambiental a la fecha que este instrumento que se ha estado tramitando no se había definido un procedimiento de que pasa cuando ya había pasado por el ministerio de medio ambiente , hecha la consulta publica y producto de eso hicieron cambios , ese procedimiento no está reglado para ese caso y en el caso del reglamento nuevo que no aplica para este instrumento se

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

estableció un procedimiento que es notoriamente distinto, que es lo que se dice, si al instrumento posterior a la aprobación de medio ambiente se le introducen cambios existen dos caminos a seguir ; uno es que el municipio evalúe y diga que los cambios que se le hicieron acá no alteran el contenido del informe ambiental y por lo tanto se notifica al ministerio de medio ambiente que el proyecto ha sido modificado y los contenidos no afecta el informe ambiental ,segundo; se hace el análisis y se determina que los cambios que se hicieron afectan los contenidos del informe ambiental y se remite al ministerio de medio ambiente del nuevo proceso de observaciones, aquí no se establece hacer una nueva consulta pública del punto de vista ambiental y nada de eso en este caso en particular lo que se analizado , si bien hubo cambios importantes en el plan regulador y ahora también se le están introduciendo cambios que ha aprobado el Concejo todas esas observaciones si bien son significativas del punto de vista urbano del punto de vista ambiental no generan alteraciones de los criterios ni de los objetivos planteados en el caso de este instrumento y en rigor esos son los contenidos del informe ambiental, se han mantenido las materias más relevantes, se ha respetado aquellas referidas al área verde del campo dunar , al área verde del rio Aconcagua ,conservación del borde costero , no se ha visto eso alterado con el cambio de normas urbanísticas , por lo tanto lo que nosotros técnicamente hemos analizado es que todos los cambios que se han hecho no alteran los normas ambientales por lo tanto correspondería rechazar esta observación , ahora en paralelo lo que además hemos hecho es que este criterio que tenemos lo hemos refrendado con el ministerio de medio ambiente y a la fecha ya hemos tenido dos reuniones con el ministerio de medio ambiente y la primera con el seremi de medio ambiente para concordar con ellos y ratificar que estamos bien con el análisis que hacíamos y eso fue ratificado y la semana pasada tuvimos una segunda reunión donde acordamos que de todas formas se va hacer un proceso de cierre , una vez que se terminen las votaciones del Concejo y tengamos un proyecto modificado, se va a elaborar un documento y se va a remitir al ministerio de medio ambiente informando de todo este proceso que hemos hecho y los cambios que se han efectuado entiendo que todas esos cambios no han alterado el contenido de las normas ambientales del instrumento y en base a eso el ministerio va a tomar conocimiento y esa toma de conocimiento la va a notificar a través de oficio y ese oficio se va incorporar la expediente del plan regulador y

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

con ese expediente completo nos vamos a la seremi de la vivienda para el trámite final

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **Qué** bueno lo que dijiste, que todo este procedimiento te da la garantía que lo estamos haciendo bien
- Se aprueba rechazar la observación Del Ingreso de Oficina de partes N° 3006 del señor Joel Lobo y Francisco torres porque el proyecto de PRC cumplió con su proceso de evaluación ambiental estratégica según consta en ordinario N° 141.820 de 2014 del ministerio Medio Ambiente, no le resultare aplicable el Reglamento de Evaluación Ambiental estratégica y conforme a la normativa vigente el concepto de modificación sustancial no aplica a proyectos de PRC **ACUERDO N° 377 unánime**

ASESOR URBANO

- **ANALISIS OBSERVACION N° 2 DEL INGRESO 3016 DEL SEÑOR CRISTIAN CARVAJAL (LECTURA)**

CONCEJAL BRUNO GARAY

- **En** esta calle de Las Hiedras siga con las mismas características que tiene pero que la respuesta diga que los predios que enfrentan a las Hiedras está autorizada a un comercio regulado y no hagamos una sub zona

REPRESENTANTE HABITERRA

- Es que se tiene que hacer una sub zona, no se puede de otra forma

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- **Lo** que yo le consultaba a José Manuel en una sub zona de toda el área roja que solicitan los vecinos hacia la avenida Concón Reñaca, porque claramente en esa zona hoy día se va a construir porque hay proyectos aprobados y ahí se van a ver tremendamente afectados los dueños de esas 15 viviendas y lo que ellos solicitan tiene una lógica y no quieren ver

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

afectados la plusvalía de sus viviendas porque va a cambiar su entorno, yo pensando que este plan regulador cuyo objetivo es regular de 10 a 15 años más lo que debemos hacer es justamente apoyar la solicitud de estos vecinos y buscar la forma en que eso sea viable

REPRESENTANTE HABITERRA

- Lo que queda claro es que es la primera línea, la observación es clara y su destino es comercio regulado

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Por ejemplo, a mí no me gustaría poner en esa calle bancos

REPRESENTANTE HABITERRA

- **Pero** banco no es comercio es servicio

CONCEJAL SUSANNE SPICHER

- Entiendo que la intención de referirse a comercio regulado era simular a los que hicimos en Blanca Estela y no darle la misma categorización que tiene la avenida del frente no es que se transforme en el Líder II

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Se aprueba acoger la observación N^a 2 del Ingreso 3016 de oficina de partes del señor Cristian Carvajal, en representación de la JJVV Bosques de Montemar creando una zona sub zona donde se permitirán centros y locales comerciales, y se prohibirán bancos, instituciones financieras y centros de pagos, denominado zona ZR1-V3-1 **acuerdo N^a 3378 UNANIME**
- cerramos la reunión

REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
SECRETARIA MUNICIPAL

PATRICIO ANDERS TORRES
SECRETARIO MUNICIPAL