

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

**ACTA EXTRAORDINARIA DE CONCEJO N° 4
MARTES 26 DE AGOSTO DE 2014
CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**

TABLA:

- 1. EXPOSICIÓN DETALLADA DE CONSULTORA HABITERRA S.A. SOBRE PROYECTO PLAN REGULADOR COMUNAL Y LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES FINALES COMO REQUISITO PARA DAR TERMINO A LA ETAPA VI DEL ESTUDIO**
- 2. PRONUNCIAMIENTO MODIFICACIÓN PROGRAMA DE DEPORTE , INCORPORA CONTRATACIÓN DE APOYO**

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En nombre de Dios y la Patria damos por iniciado el Concejo Extraordinario N° 4 correspondiente al 26 de agosto de 2014, siendo las 10.12 horas, asisten; Concejal Alberto Fernández, Concejal Bruno Garay, Concejal Marcial Ortiz, Concejal Eladio Veas, Concejal Susan Spichiger , Presidente del Concejo y Secretario Municipal Patricio Anders Torres

CONCEJAL BRUNO GARAY

- **Una** sugerencia si podemos cambiar el punto 2 al 1 y el 1 al 2

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Me parece, vamos a partir con el punto N° 2, PRONUNCIAMIENTO MODIFICACIÓN PROYECTO DE DEPORTE QUE INCORPORA CONTRATACIÓN DE APOYO, le dejamos la palabra a la Presidente de la comisión de deporte

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- La comisión en conjunto con Don Patricio, que nos acompañó ese día, teníamos bastantes inquietudes y eso se resolvió, pero igualmente a mí me gustaría que don Patricio nos dijera la parte jurídica referente a la contratación, las funciones y el perfil específico de la persona que va a apoyar a deportes, pero nosotros teníamos dos consultas; primero por qué no se hizo antes estos perfiles y estas acciones por que la plata estaba en la cuenta ¿Por qué no se hizo antes?

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- No estaba ese cargo, lo que se está haciendo es tomar las plantas y agregando las funciones a honorarios

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

- Nosotros, para que no suceda lo mismo y Marcial estaba bastante inquietos y nosotros también en la comisión, teníamos razón pero después vimos que había quedado empozado ese dinero y se iba a ocupar en lo que realmente se necesitaba

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En talleres

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Es que el punto de tabla no estaba bien planteado, por eso se tuvo que cambiar y hoy día es otra la nomenclatura del punto y eso para que quede claro y registrado.

ASESOR JURÍDICO

- Aquí lo que se trae a Concejo y como vimos en la comisión más que jurídico es un tema financiero, lo que se explicó en esa oportunidad era que dentro del presupuesto municipal se había contemplado ítem para monitores de talleres y ahí quedaban

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

dineros para contratar monitores de taller y dentro de esos dinero para contratar personas a honorarios lo que se estaba haciendo era pedir un perfil para una persona en específico para un ítem determinado, eso como todas las contrataciones de prestación de servicio a honorarios que los objetivos y funciones cuando son estas prestaciones de carácter permanente tiene que ser aprobada por el Concejo municipal, la oficina de deporte funciona con un encargado de oficina y en este caso surgió la necesidad durante el transcurso del año que fuera apoyado por otra persona que el perfil dice que es egresado técnico profesional de una carrera de educación física y para contratar ese personal de ese cargo se requiere que el Concejo Municipal apruebe los objetivos y funciones, así como lo hace anualmente en el presupuesto cada vez que se contrata un profesional con un cargo de carácter permanente sujeto a la modalidad de contratación de honorarios y el pronunciamiento que se requería en esta oportunidad era eso, que se modifique el programas de deporte aprobando la incorporación de un profesional a honorarios, que según especificaciones del oficio que manda la directora en su oportunidad es un apoyo de carácter administrativo con 25 horas semanales, cuya remuneración mensual seria \$ 208.800 y la duración es de 4 meses, en su oportunidad este oficio fue enviado en el mes de junio y originalmente se solicitaba la aprobación por 5 meses y entendido que en esa oportunidad el Concejo acordó sacar el punto de tabla para ser tratado en comisión que se llevó a efecto el día viernes y se modifica para el pronunciamiento de este profesional honorarios ya no por 5 meses sino por 4 meses.

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Recogiendo la revisión y la propuesta a través de la comisión vamos a llevar a votación esta propuesta, por la aprobación en votación **ACUERDO N° 267 unánime**
- **EXPOSICIÓN DETALLADA DE LA CONSULTORA HABITERRA SOBRE EL PROYECTO PLAN REGULADOR y LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES FINALES**

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

COMO REQUISITO PARA DAR TERMINO A LA ETAPA 6° DEL ESTUDIO

REPRESENTANTE HABITERRA

- Buenos días y muchas gracias por esta sesión extraordinaria para poder efectivamente abordar en forma detenida la propuesta de este proyecto del plan regulador comunal para Concón, los temas ya los hemos visto, nos interesa de sobre manera poder cumplir con el objetivo de la sesión que es levantar todas las observaciones que se tengan respecto de cada una de las zonas que están reguladas por el plan, no obstante me gustaría antes de pasar y quizás no abrumarlos con tanta norma y tanta especificación sin que ir zona por zona y dejar sentados algunos aspectos generales del proyecto, que son muy importante a tener en vista para ver efectivamente e ir analizando en detenimiento lo que puede ser las normas específicas reguladas en algunos territorios y algunos sectores muy puntuales dentro de la comuna, yo no sé cómo podemos ir avanzando la presentación,
- Lo primero es señalar que es importante tener en vista porque evidentemente la toma de decisiones recae en ustedes como autoridad de la comuna, pero presentarles claramente cuál ha sido la validación técnica del plan de desarrollo comunal, este es un proyecto que se ha llevado a cabo durante tres años, en enero 2015 los cumplimos y efectivamente el municipio cuenta con un plan que esta validado del punto de vista de tener un pronunciamiento formal respecto al proceso de AIE que está establecido en la modificación de base de medio ambiente, que es la aprobación técnica por parte de la seremi que efectivamente ha informado conformidad respecto al tema de proyecto y hemos tenido actas de conformidad de las contraparte técnicas municipales en las distintas instancias de trabajo que hemos tenido para hacer el ajuste final a esta propuesta del proyecto, en una mesa compartida entre consultores y directivos técnicos municipales, dirección de obras y asesoría urbana,
- Estas son cifras general que es importante que podamos sensibilizarnos respecto a esto, porque todo lo que podemos

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

observar en detenimiento tiene que ver de alguna manera con los parámetros generales que tiene el proyecto, nosotros habíamos dicho esencialmente que tenemos un paragua normativo del Prenval que nos establece la norma de densidad promedio que tenemos que si o si cumplir para efectos de lograr la óptima distribución al interior del área de desarrollo urbana, que son las 134.6 habitantes por hectárea, nosotros partimos efectivamente con un análisis de escenario de desarrollo urbano de casi 38.000 habitantes para el área urbana de Concón, estamos hablando que el proyecto del punto de vista de cómo se distribuye toda las normas estamos hablando de más o menos de una cantidad de población para Concón urbano de 115.186 habitantes, esta es la unidad que tiene el proyecto

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Para el 2032

REPRESENTANTE HABITERRA

- Si, el escenario del plan inclusive desde el punto de vista de la metodología de estos planes hablan de 30 años de planificación, estamos hablando del 2042 y desde el punto de vista del análisis de cabida vial evidentemente son escenario de estimaciones en los cuales un más o menos podrían aproximarse con las metodologías que hay justamente para no errar en demasía, porque las proyecciones del escenario y la cabida del plan, porque las proyecciones de escenario del punto de vista de cómo se ha ido comportando las tasas de intersensales de variación de población dan del orden de más o menos sobre 100.000 habitantes y evidentemente la cabida del plan está cubriendo adecuadamente las proyecciones de población de acuerdo a un escenario optimista., estamos hablado de un escenario base bastante menor que eso, estamos hablando de ochenta o sesenta mil habitantes y todo eso está debidamente reportado en los informes de la etapa correspondiente, para las actuales viviendas que hoy día tenemos, el plan en términos de hogares y eso es importante porque

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

efectivamente fue el análisis de cabida del estudio de capacidad vial y eso en el entendido que el estudio de capacidad vial ya está arrojando unos puntos congestionado que en función de las medidas de sesión de tránsito se están absorbiendo para poder lograr la aprobación técnica, estamos hablando que la cabida del plan esta desde el punto de vista del análisis vial que está al tope, desde el punto de vista que efectivamente el modelo realice todas las afectaciones desde la utilidad pública que tiene el proyecto, estamos hablando de un máximo de 160.000 habitantes y setenta mil hogares, en realidad en los estudio de capacidad vial a propósito de los modelos de atracción y generación de viaje se basa en la estimaciones de hogares y estamos hablando de 70.000 hogares para efecto del tope máximo de punto de vista de la capacidad de infraestructura vial que podemos efectivamente afectar con este plan y estos son los resultados

- Los objetivos ya lo habíamos señalado en sesiones anteriores y esto se ha ido adecuando , ajustando y corrigiendo en la medida que efectivamente las conversaciones y acuerdo y las sesiones de trabajo han ido avanzando etapa por etapa, pero básicamente el objetivo y la visión que se tiene del desarrollo urbano de Concón es conformarla la estructura urbana que favorezca procesos de integración y convivencia armónica entre las diversas actividades y el desarrollo sustentable de los intereses de la ciudadanía, en la tría de aspecto que son fundamental y que están consignados en sus distintos documentos que fueron parte de esa validación técnica que tiene que ver con lograr el adecuado equilibrio del punto de vista del desarrollo urbano , conciliar tradición comunal, conservar los recursos de barrio natural y la integración social y urbana que efectivamente que es un anhelo de todos que en algún momento participaron y estuvieron integrando todas las instancias de trabajo de participación.
- Una vez presentado los objetivos para tenerlos en vista en función de los análisis de cabida como se distribuye desde el punto de vista de los objetivos de planificación, sectores que se quieren renovar por lo tanto se están incrementando en densidades como la zona de centro servicios , sector que se quieren consolidar encapsulando claramente un sector para dar cabida a un crecimiento de mayor

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

intensidad en el sector Costa de Montemar, en el ámbito de crecimiento efectivamente ir incrementando esta gradiente de mayor intensidad de densidad y altura que tiene que ver básicamente con el tratamiento con el borde sur del área urbana en el caso del límite con Viña del Mar, y por cierto los objetivos de preservaciones en torno al sector de dunas

- Del punto de vista de cómo se distribuye esta densidad promedio; en el caso del área urbana de Concón esto lo habíamos señalado el cómo se logra esta triada del punto de vista del equilibrios de estos tres sectores, en donde se está concentrando el mayor crecimiento, sector centro, sector costa y el sector límite de la comuna, para lograr esas densidades de 780 habitantes por hectáreas en estos dos sectores y 500 máximas en la zona de extensión de vivienda de Lomas de Montemar se tuvo que ajustar a la baja las densidades del borde costero y ahí está señalada las tres zonas que fueron intervenidas para poder efectivamente lograr este cuadro, que por lo demás exigible del punto de vista del marco de la planificación que tiene el instrumento, así que efectivamente es el cumplimiento de las disposiciones que obliga el plan metropolitano de Valparaíso

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Quiero que me explique porque si nosotros en algún momento dijimos que esa zona iba hacer de máxima altura porque es la zona más alta y que no molesta para que los habitantes puedan tener alguna visión ahora alcanza solamente para 500 habitantes por hectáreas,

REPRESENTANTE HABITERRA

- Por el Prenval, el Prenval establece un artículo de densidad promedio de densidades máximas obligatoria para todos los planes reguladores comunales que integran su territorio de planificación, evidentemente ahí está incluido Concón y ahí está establecido que una vez que se actualice o se modifiquen los instrumentos de planificación comunal deberán obligatoriamente cumplir densidades promedio que son los 184 habitantes por hectárea y

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

densidades máximas en sus zonas de extensión urbana y específicamente para el caso de Lomas de Montemar establece que la densidad máxima que podrán definir en su planes regulares comunales de Concón, el área de Lomas de Montemar que esta está definida como una extensión urbana 2 son 500 habitantes por hectárea y no podíamos llegar a mas, de hecho hoy día se establece así

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Si nosotros estamos liberando esa zona para que puedan construir en altura ahí ¿Cómo se limita? o está bien porque una cosa versus otra , es la densidad versus habitantes por hectáreas

REPRESENTANTE HABITERRA

- La densidad versus altura , es la altura máxima es el piso que medido en metros se puede construir en cada zona y en ese caso en particular el plan regulador comunal para la zona de estas viviendas de Lomas de Montemar no está estableciendo alturas máximas de edificación y la está dejando libre, pero las densidades máximas es de 500 habitantes por hectáreas, en este principio se quiere incrementar lo más que se pueda en estos tres sectores, en el caso puntual de Lomas no podemos señalar más que esa porque lo que efectivamente nos dictamina el Prenval , tenemos que cumplir estrictamente con lo que el Prenval establece para esta zona de extensión urbana y nos señala que no puede ser más de 500 habitantes por hectáreas

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- No somos nosotros los que estamos poniendo esto, lo aclaro porque en las reuniones pareciera ser cuando las personas o la empresa viene y le dice pero me han rebajado la cantidad de los habitantes por hectáreas parece que el municipio le estuviera rebajando y en este caso es el Prenval el que esta opinando.

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- Le quiero aclarar algo respecto puntualmente a esta zona de extensión urbana , la zona de extensión urbana en el caso de los intercomunales definen normas transitorias y transitorias hasta el momento que se actualicen los planes reguladores comunales y los incorpore a esta área de desarrollo urbano, como lo que está pasando con Lomas y hoy día una zona de extensión urbana, está fuera de la zona urbana de Concón y esta actualización del plan la está incorporando , las normas transitorias que están establecidas sobre este sector es que hoy día son 100 habitantes por hectáreas y la quinta parte de lo que hoy día como máximo es poder establecer en la zona al momento de ser incorporada, en consecuencia desde el punto de vista del marco de regulación para esa zona y evidentemente del punto de vista del desarrollo inmobiliario de ese sector conviene incorporar al límite urbano en el sentido de que por lo menos en algunas zonas se puede efectivamente regular con 500 habitantes por hectáreas versus una norma transitorio que hoy día si o si tiene que dar de 100, por lo tanto el perjuicio en realidad dejando en muy claro el punto es al revés, efectivamente con la incorporación del plan regulador se le está dando una mayor holgura de densificar este uso de suelo en relación a lo que hoy día tiene como normativa vigente como norma transitoria

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Esos 100 de Lomas de Montemar pero no la extensión urbana, ahí hay un punto, los 100 habitantes son para Lomas y no la extensión urbana que comprende Pinares y Lomas,

REPRESENTANTE HABITERRA

- Para ser preciso lo que está ahí en amarillo

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Quisiera consultarle sobre el Prenval, el Prenval yo creo que no se elaboró en cuatro paredes sino que fueron consultados los municipios que querían hacer para sus comunas, en eso he sido majadero y no se me ha dado respuesta, en el Concejo pasado yo pedí los documentos técnicos que estuviesen en la mesa para verlos, para analizarlos cual fue el origen de las 500 personas por hectárea, yo creo que hoy el municipio tiene algo, que decir en cuanto a la planificación urbana de aquí a 10 años más, yo creo que con esa área extensión urbana se le está poniendo una traba a Concón para los próximos 10 años en cuanto al uso de subsuelo y parece irrisorio que podamos construir edificios en la franja Francisco Soza de 5000 metros cuadrados con 24 pisos y nadie lo va hacer, sigo insistiendo en eso

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Si me pregunta a mí creo que el asesor urbano podría aclarar esa situación y lo que yo tengo entendido es que el proceso fue largo de lo que fue el Prenval, si existió participación del Concejo municipal en aquella época, es decir vinieron a exponer a la comisión del gobierno regional que estaba liderando este Prenval y también tengo entendido que cuando antes que se aprobara, me parece que hubo una presentación, y después hubieron observaciones por parte de organismos y se volvió a presentar, dos o tres veces estuvo en el sistema, en el CORE

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Es que no se trata de Concón convertirlo en una zona de cemento sino que no estoy de acuerdo que en los Romeros se construyan edificios, tampoco en la zona Concón sur pero si se limita mucho el área de extensión urbana en cuanto a la densidades y una de mis dudas es sí que la gente pueda disfrutar de esta nueva urbanización, que es de primer nivel y con lindos parques que hasta los árboles son grandes y no sé cómo lo hacen, sigo insistiendo con qué figura se hizo esos 500 habitantes por hectáreas y creo que de aquí a 10 años más se le pone trabas a la renovación

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

urbana en Concón, tanto del Concón antiguo y de la extensión urbana

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Nos puede explicar el asesor urbano, en definitiva si nosotros le seguimos dando vuelta al término que puede ser totalmente entendible lo que está planteando usted , pero hoy día están estas reglas del juego que aunque quisiéramos no las pudiéramos cambiar ¿es así?

REPRESENTANTE HABITERRA

- Así es

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Estamos en pleno desarrollo de este plan regulador y es factible que una vez aprobado este plan regulador, esperamos lo antes posible, se puede volver hacer algún cambio o hay que espera mucho tiempo, cuando haya una aprobación de un plan regulador podría pedir al otro día un cambio , primero partiendo que las reglas del juegos son las que dice el Concejal , entendible o no es su posición, pero no podríamos cambiarlas las reglas del juego en base a lo que están planteando, para aclarar mucho más, no está en las manos nuestras

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Yo le daría la explicación para saber, pero además del plan regulador que nosotros estamos trayendo al Concejo esta también lo que dice el Prenval y por eso preguntaba porque esta modificación o este número para ponerlo en términos más practico ¿Quién es el que lo pone ahí? , finalmente es el gobierno regional a través del Prenval y no es el plan regulador o

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- **Quiero** aclarar y ser precisa apegada exactamente a lo que es nuestra legislación urbanística, los planes reguladores intercomunales específicamente en este caso para el área metropolitana Valparaíso quien es el promotor del plan por ley es la secretaria ministerial de vivienda y urbanismo, por lo tanto los que hacen y aprueban los planes es el organismo regional, sectorial de vivienda, por ley así como efectivamente hay un proceso del 2.1.11 para aprobar en el ámbito comunal y cumplir determinados requisitos para tramitar y entrar en vigencia un plan regulador comunal también lo tiene la seremi de vivienda y ellos por ley consultó a cada uno de los municipios que integran el territorio de planificación inclusive a los aledaños al territorio de planificación de la intercomunal que regula, y en esa instancia formal el municipio debió de haber hecho un pronunciamiento respecto a un tema específico

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Era el momento

REPRESENTANTE HABITERRA

- Una vez promulgado evidentemente siendo ley uno tiene que acatarlo y como actualizaciones y modificación de cualquier plan regulador o modificación posterior que pueda tener este mismo plan en proyecto, mientras no cambie ese marco regulador intercomunal deberá dar igual cumplimiento a esas disposiciones respecto a la regulación comunal

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Uno tendría que pensar que aprobado el plan regulador lo que habría que buscar cambiar, si es que se están planteando lo que está diciendo el Concejo, no estoy diciendo que va hacer así, la solicitud de un cambio en el Prenval

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- En el Prenval si se quieren incrementar las densidades máximas en un sector,

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Y para eso van a pasar años

REPRESENTANTE HABITERRA

- Yo quiero ser súper clara, el plan regulador comunal es ámbito de decisión de esta instancia de autoridades comunales el Prenval no, es promotor está establecido por ley que es la secretaria ministerial de vivienda y urbanismo por lo tanto depende de ellos , ahora y quiero hacer un llamado en términos en que consiste la jerárquica de planificación; Concón es una comuna que no es una isla en este territorio, de hecho es el punto de término de una gran bahía que conforma e integra toda una área metropolitana, el plan regulador de Valparaíso lo que pretende es salvaguarda la calificación de todo el territorio metropolitano y su conjunto en donde Concón es parte y evidentemente del punto de vista de cómo se distribuyen esas mayores intensidades y uso para este instrumento que tuvo una mirada más amplia de un territorio metropolitano, es que establece estos parámetros exigibles para la regulación urbana comunal de Concón

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Entendido que tenemos ese tope del Prenval pero también es factible y no tiene mucho que ver el tema que está planteando el Concejo, pero nosotros podríamos ya aprobado el Prenval solicitar la ampliación del radio urbano para el sector rural

REPRESENTANTE HABITERRA

- en el límite con el área rural si ,

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Nosotros podríamos solicitarlo al ministerio

REPRESENTANTE HABITERRA

- Así como el tema de densidad máxima en la zona de extensión el promedio también son los límites de las zonas de extensión urbana.

CONCEJAL BRUNO GARAY

- **Tengo** la duda que surgió en la comisión que habla del artículo 14 de la densidad promedio y densidad máxima, (LECTURA) yo entiendo y se entendido esa vez que si estos 500 habitantes y 134 por hectáreas si o si tiene que ser para el área de extensión urbana y si o si entiendo yo que tiene que ser para aquellas zonas que el plan regulador no le afecte , si nosotros cambiamos el plan regulador de Concón en su totalidad de la comuna, si o si según lo que leí yo entendido yo se corre los 500 y 134 promedio , que no se podría subir esas densidades.

REPRESENTANTE HABITERRA

- Las densidades dentro del área urbana , ya vale decir dejando fuera esta zona de extensión urbana de Lomas de Montemar deben cumplir las densidades promedio , todas las áreas urbanas , me voy a poner en el caso hipotético que no quieran incorporar Lomas de Montemar como área urbana y la dejamos como extensión urbana y el limite urbano la deje afuera y no la regule, si es así dentro de las áreas urbanas que quedan deberán cumplir con los 134 habitantes por hectáreas promedio, eso significa que la densidad de 500 máxima solo para la zona de extensión urbana que se están incorporando dentro del límite urbano , ahora sí dejara fuera la zona de extensión urbana tendría que cumplir las densidades promedio y eso significa que yo quiero subir los 780 de habitantes por hectáreas que se puede subir tendría que bajarla en otro lado, hoy

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

día con esas distribuciones tenemos promedio en densidad en la zona de meseta, en la zona residencia de 60 habitantes por hectárea porque si sigo incrementando más aun en esos sectores obligatoriamente tengo que bajar en otros, porque si o si tengo que cumplir con el promedio, tiene que ver básicamente con un ejercicio de distribución por lo tanto incremento en algunos sectores afecto otros a la baja

- Las 500 habitantes por hectárea son densidades máximas solo para la zonas de extensión urbana que se están incorporando al área urbana ante la actualización de este plan regulador

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Entendí que los máximos y los promedios son para aquellas zonas que el área de extensión urbana

REPRESENTANTE HABITERRA

- Si usted sigue leyendo estrictamente el artículo 14 densidades promedio y densidad máxima debajo del cuadro dice las densidades máximas establecida en los cuadros anteriores serán aplicables aquellos territorios que el plan determine como zona de extensión urbana y el Prenval establece como zona de extensión urbana Lomas de Montemar que cuyo límite urbano es este.

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Ya hicieron el juego de los 134 en toda la comuna

REPRESENTANTE HABITERRA

- 134 promedio son para las áreas urbana comunales

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Quizás solamente para ir clarificado en este perillaje que ustedes ha llamado, para lograr el equilibrio de los 134 es que se propone

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

la rebaja de 480 a 180 en la zona CDTR ZDEM h7, en el fondo de lo que hoy día existe y que tendríamos que rebajar para lograr incrementar a 500 habitantes que nos exige el Prenval en la zona de extensión urbana y los 780 habitantes que es un poco la duda que nos resultaba, porque algunas interpretaciones hacían que cualquier zona que nosotros viniésemos a modificar incorporábamos el tope de las 500 habitantes y eso implicaba que en el fondo le cambiaba las reglas del juego a muchos otros, entonces era importante el poder aclarar hasta donde se ve afectado porque claramente lo que tenemos que preveer es que el plan regulador nazca y no nos entrapemos en miles de recursos de privados

REPRESENTANTE HABITERRA

- Lo importante del punto de vista de estos parámetros de densidades máxima para zona de extensión urbana y promedio de zona urbanas comunales son el cumplimiento y exigencias que están dados en este ámbito de cesión comunal a partir del intercomunal, eso lo tenemos claro, yo agradezco Concejal su intervención porque efectivamente el poder llegar a las 780 habitantes por hectáreas máximo tanto en la zona centro de servicio como la zona de vivienda de Costa de Montemar implicó modificar la densidad máximas del borde costero, a propósito de lo que efectivamente está establecido bajándola, estamos hablando de 420 a 240 en la zona residencial centro en todo la zona de densidad turística residencial que por lo demás es bastante consistente la baja de densidad con la altura máxima que evidentemente lo que se quiere mantener que son los 8 metros de altura máxima, por lo tanto de las 560 bajan a 160 y de 480 en el caso de la densidad turística residencial a 180 con las alturas máxima que se mantuvieron de 14 metros en las primeras zona y en todo el borde de 8 metros que es la respuesta que le habían dado en la sesión anterior

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Este perillaje que usted habla porque la zona ZCS no sufre ninguna modificación

REPRESENTANTE HABITERRA

- Sufre modificaciones y de hecho la modificación del borde costero tenía establecido que esta zona de 569 habitantes por hectáreas y se incrementa a 780

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Por qué se produce esto en contraste con las otras que se ha rebajado

REPRESENTANTE HABITERRA

- Básicamente porque responde a objetivos de planificación de macros zonas que fueron consensuados en una mesa técnica con la dirección de obras y asesoría urbana, en términos de cómo se podía lograr y dar incentivos claros para poder revitalizar esas zonas centros e incrementando más las densidades e igualándola e equiparándola en este sentido de equilibrio de que no haya un Concón perdedor y un Concón ganador, sino que efectivamente lograr dar las mismas señales del punto de vista de incentivo constructivo que el sector de costa, e igualarlas con el sector de crecimiento, lo que se modificó en la zona centro fueron las densidades máximas de 560 a 780, y además se incrementaba la constructividad de 1,5 a 2

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Hay una intervención que está pidiendo el asesor urbano

DIRECTOR DE OBRAS

- uno se centra en la discusión en los datos que estamos viendo pero quería sugerir y lo que digo tiene relación con esta duda que existe,

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

por qué a Concón se le castigó tanto con el Prenval , no hay que perder de vista que la densidad el Prenval fijó para Viña del Mar 2500 habitantes por hectárea y quisiera que nos centráramos en eso como índice comparativo, en Valparaíso se fijó 1500 yo quiero dar mi opinión y hay que ponerse en el contexto de quien gobernaba la seremi , cuál eran las aspiraciones que tenía el seremi y Viña del Mar salió la más privilegiada de todas , no hay en mi opinión, porque no hay ninguna posibilidad de poder entender que un territorio que es una bahía , una sola gran bahía que tiene todo un tema de urbanización urbana que va de Playa Ancha a la desembocadura del río Aconcagua pudiese haber tal distingo , entonces hay que entender que la diferencia que tiene la zona ZCS principalmente es volver al índice que constructividad 2 que era el que tenía y lo dije en su oportunidad porque en el contexto del seccional del borde costero y esa también es mi opinión justamente para que fuera más privilegiado la construcción en la zona H7 de Costa de Montemar también se castigó y durante ya casi 8 años no ha habido nuevos emprendimientos en Concón y una de las cosas que Concón quiere es justamente que no se nos transforme en dos Concones . el Concón del desarrollo y el Concón aletargado, eso disculpando si a alguien le incomodó mi personal aprensión

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- **NO** comparto la opinión personal del director de obras, creo que son acusaciones graves el decir que por intereses personales de quien era seremi de vivienda tuviese Viña que verse beneficiado entre comillas porque aquí lo que cada uno sabe y tiene que hacer responsable es que si el municipio pretendía mayor densidad debiera de haber quedado fijado en algunas de las actas del Prenval debe tener respecto a la información que el municipio pretendía con ese instrumento de planificación, hay que recordar que el Prenval se demoró 50 años en salir y aquí hay un gran tema detrás, nadie creyó que el Prenval iba salir de hecho mientras estábamos en la discusión del plan regulador nuestro , en muchas oportunidades hicimos mención a que el Prenval estaba en plena

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

etapa de consulta a la Contraloría y tomando razón de las observaciones y nadie creyó que iba a salir el Prenval por lo tanto muchas de las conclusiones en que termina en Prenval es porque privados y públicos no creyeron en este instrumento

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Yo tampoco comparto lo mencionado por el director de obras , creo que son acusaciones graves y esto no se hizo arbitrariamente y sigo insistiendo en lo mismo, el Prenval no se hizo entre 4 paredes sino que fueron consultados los municipios y todavía sigo insistiendo y no me dan la respuesta de cuál fue el argumento técnico de por qué el municipio dejó esa densidad para Concón, creo que pienso que se están dando cuenta de que con esa densidad para el futuro Concón se ve truncado a un par de años , creo que lo que manifestó el director de obras es grave, no comparto que una sola autoridad haga y deshaga lo que quiere Concón, Viña del Mar y Valparaíso ,

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo también quiero y creo que no es bueno que estemos haciendo estas declaraciones don Julio y lo hemos conversado pero sobre todo porque estas son sesiones públicas , el director se hace responsable de lo que está diciendo pero lo está diciendo en una reunión de Concejo formal, creo que no es bueno que llegamos a ese tipo de interpretaciones , todos tenemos alguna cosa que decir pero no creo que sea lo aconsejable en una discusión técnica generar este tipo de interpretaciones pero más allá de eso también manifestar que en definitiva todo este proceso que se realizó y que se llevó a cabo durante tantos años como decía la Concejal fue casi impensado que saliera en este último tiempo , las reglas del juego hoy día están echadas , volver atrás si no vamos a cambiar eso, o de las 500 personas por hectáreas no tenemos ninguna posibilidad y si nos quedamos entrampados en eso no vamos a avanzar por lo demás estuvieron los tiempos y los momentos y ahí a lo mejor el asesor urbano quería hacer alguna apreciación al respecto, pero yo no

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

quisiera y esto es una apreciación personal que nosotros nos abocáramos a un desarrollo del plan regulador solo pendiente de un asunto de una empresa, que es la que se siente perjudicada en términos de que el desarrollo de Concón es muy amplio y quisiera decir yo también a título personal, yo no estoy tan de acuerdo a lo que hemos hablado respecto al sector de Concón viejo, pero si es un tema donde hay una planificación yo tengo que asumirlo porque aquí hay una participación en donde me imagino que esta acogida no solo en la interpretación personal que pueda tener yo y lo digo con conocimiento de causa porque cuando el seccional se aprobó yo personalmente fui afectado en el sector donde vivo y podría decir que no estaba de acuerdo y dar mi voto en contra pero sin embargo por un concepto de preservar el borde costero yo asumí y tuvimos que votar, en ese aspecto a pesar que donde yo vivo ahí fui afectado, si bien es cierto la empresa RECONSA tiene y lo veíamos como el 59% de Concón insisto están las reglas del juego instalada

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Esto no se trata de privilegiar o muñequear con una empresa X , aquí se trata

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo aquí no vengo a muñequear

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Aquí se trata de beneficiar o no beneficiar a una empresa X que es dueña de 2/3 de concón, se trata de pensar en el Concón de 10 años , de eso se trata, si también yo vivo en la franja Francisco Soza y tampoco quiero ningún edificio y entiendo que ahí debería haber mercado para edificios que puedan ir de las 1600 hasta las 10000 UF , entiendo que hacia Concón del plano damero, que tampoco comparto, que hayan edificios, entiendo que no se pueden construir edificios en Los Romeros, entiendo las densidades del borde

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

costero, pero entiendo también que en una ciudad tiene que haber mixturas y para distintos mercados entre comillas, cosa que haya una renovación también en cuanto que los que viven en Concón viejo puedan vivir en la extensión urbana y así sucesivamente, hoy en día como se está planteando el plan regulador versus el Prenval eso no va a poder ser porque los terrenos están carísimos, para construir un edificio de alta altura tiene que tener 5000 metros cuadrados y es casi inviable

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Está bien y que solución hay para eso hoy día ¿podemos cambiarlo? Y aquí quedamos vamos a seguir discutiendo

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Desde el minuto uno estoy planteando y creo que nos estamos dando cuenta de que el municipio en general la embarro, no trato de ser el Bop constructor y nada, es la mixtura que tiene que tener una ciudad que no quiere ser sexista y así como se está planteando que se va a convertir en Lo Barnechea en donde el terreno cuesta entre 8 a 10 UF para poder entrar y en Concón va a tener que necesitar \$ 140.000.000 para poder entrar a vivir en Concón, eso y no lo quiero

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

- Cuando este Prenval no solamente nos ha perjudicado en nuestra comuna sino que también a las otras comunas Quilpué, Quillota recuerden que los Alcaldes estaban sumamente molestos por este Prenval que fue como decía la Concejal hacia 50 años y de repente como una ola para aprobarse o rechazarse y cuando yo escucho a Bruno, lo que pasa es que cuando se plantea todo esto del Prenval y fueron consultadas la parte técnica de las comunas y ellos plantearon su situación y después cuando Prenval se aprueba se dan cuenta que hay muchas cosas y deficiencias que quedaron en el aire y que hoy día tenemos la misión entre comillas de poder resolver algunas cosas, cuando Bruno manifiesta que pasa con los

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

2000 metros que van a costar \$ 140.000.000 y quienes van venir y que va a ser elitista, es una situación bastante delicada referente a eso y en algunas partes comparto con Bruno porque esos ingresos que se nos va a paralizar las arcas de la municipalidad nos afecta también entre comillas con este famoso Prenval, también así como otras comunas también nos va a perjudicar y no solamente a nosotros sino que aquí hay una lista de comunas que con este Prenval ha sido complicado, pero cuando la parte técnica de nuestra comuna se planteó y se hizo reuniones . yo no me acuerdo si tuvimos alguna reunión cuando se planteó en Valparaíso en la Intendencia Regional para presentar la parte técnica para que después el Prenval aprobara toda esta situación no recuerdo y puede que esté equivocado y no sé si mis colegas Concejales me podrán decir que hayamos sido invitados para ver esta parte técnica , ahora si recuerdo que fuimos, lo que quiero decir es que a lo mejor esa reunión que tuvimos , yo creo que este Prenval a nosotros como comuna también nos trae una pequeña situación de que Concón futurista y esto lo que yo veo en forma personal futurista lo estamos viendo que realmente nos va a traer un monto de consecuencias para las arcas de Concón

ASESOR URBANO

- Puedo comentar y puedo traer información de toda la información del Prenval está disponible para ustedes , yo puedo entregar copia de los oficio que entregó el municipio respecto a la seremi MINVU, Esa información existe y siempre ha estado disponible

REPRESENTANTE HABITERRA

- YO LOS Convoco a volver al tema a que nos ocupa hoy día que es el plan regulador comunal, yo siempre hago la analogía de este tablero de ajedrez respecto al instrumento de planificación territorial y la zona de juego es el rayado de cancha, en el caso de nuestro instrumento del Prenval es lo que efectivamente hoy día está vigente y por lo tanto son las reglas del juego que nos ponen para nuestra planificación urbana comunal, por lo tanto tratándose

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

de que efectivamente tiene vigencia legal les pido que podamos efectivamente abocarnos a lo que es la propuesta del proyecto, dado que es la instancia que tenemos para poder recoger las observaciones finales de ustedes y simplemente terminar de señalarles los aspectos generales del punto de vista de los ajustes y yo se los había informado la vez anterior, que desde el punto de vista de hacer el perillaje de las densidades para poder lograr efectivamente lo que está establecido en el Prenval estamos reduciendo a los 275 habitantes por hectáreas, todo lo que estaba como vigente del borde costero y estamos llegando en el área urbana a 188 y en total tenemos un área de regulación de 1600

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- No se alcanzaron a preguntar cuando no estaba., había una observación y que fue una reunión que tuvimos con la empresa RECONSA en donde entregaron una observación que quedo en la duda y que lo iba a preguntar nuestro asesor urbano, que ellos manifestaban que se le habían cambiado las reglas del juego en este plan regulador de dos sectores

(HABLAN VARIOS SIN MICRÓFONO)**REPRESENTANTE HABITERRA**

- ESO es área urbana , no es zona de extensión urbana y cambiad las reglas del juego a mí me preocupa los términos

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- A lo mejor yo me exprese mal pero él lo dijo así, esa duda se dio y no tuvimos la respuesta, nuestro asesor urbano quedó de consultar si efectivamente era así, porque ahí se produce un conflicto y no vale la pena aquí expresar , era necesario aclararlo

ASESOR URBANO

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Lo que pasa en esta zona de acá era zona B9, justo lo que aparece en la ZRC , entregaba condiciones de edificación en altura lo que en alguna forma era altura libre según rasante y de alguna forma se cambió nuestro plan regulador, como imagen urbana tenemos crecimiento acá y están poniendo altura en este sector de acá y más encima con destino de vivienda y cosa que era un filtro que no había pasado por ningún estudio ambiental y tenemos esa condición de ZRC porque estamos emplazados al lado de la refinería y por efecto ambientales no se podía consolidar viviendas en ese sector, efectivamente hay un cambio de B9 a zrc en donde se modifican las alturas y si es observable por parte de ellos que manifiesten sus observaciones en la etapa que corresponde , la que vendría más adelante si se acoge o no a volverla atrás, que corresponde a este punto que implica de alguna forma ,

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Es algo que no atañe a su trabajo pero para los Concejales que no estaban, porque en el fondo este es un tema de gestión nuestra no suya pero es bueno aclararlo lo que planteaba la empresa al cambiar esa condiciones y la otra de acá también, lo que el manifestaba era que como el compromiso de construir la conexión del enlace vial era porque ellos tenían una proyección de vivienda y al colocarlo así manifestaba que no lo podía constituir porque le estaban cambiando las reglas del juego y eso era la excusa para no hacer el proyecto producto que le estaban bajando, lo digo como información

REPRESENTANTE HABITERRA

- Puedo aclarar una cosa respecto de las observaciones de muchos particulares que se pueden ver afectado donde evidentemente RECONSA es un actor relevante a propósito que efectivamente tiene, lo primero decirle que el cambio de las reglas del juego se dio para todo el área urbana a excepción de la modificación del borde costero en los puntos específicos que le señale por lo tanto por cambio de reglas de juego los tiene todos , sector meseta,

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

sector extensión, puntualmente estos terrenos que efectivamente los nuevos que plantean a propósito de RECONSA están pensado del punto de vista de regulación, del punto de vista de lo que es la propuesta para todo el área de desarrollo urbano estos sectores puntuales a propósito de la capacidad vial que tienen las vías estructurante que es la prolongación de Magallanes y Blanca Estela, estas zonas se plantean como zona centro de servicio donde por ciertos se permite la vivienda y tiene una mixtura de uso importante del puntos de vista del equipamiento y en relación a la vía que enfrenta la escala de equipamiento que puede realizar e s un equipamiento mayor, por lo tanto efectivamente estos puntos y esta localizaciones ya es lo que siempre se pensó en la propuesta de cómo lograr desarrollar subsector urbanos en la zona de crecimiento intentando reducir la capacidad de carga en un borde costero que es muy vulnerable del punto de vista ambiental, a propósito de la duna y a propósito de la zona de riesgo, pero se pensó que a los cambios de reglas de juego para esa zona en el marco de una propuesta urbana integral para toda el área de desarrollo urbano y eso quiero si me escuchan absolutamente clara vamos a tener observaciones puntuales pero yo los convoco a tener la mirada efectivamente del conjunto que es donde efectivamente surgen los argumentos técnicos de esta propuesta en términos de cómo se considera puntualmente esta zona, ahora de esta zona de densidades tiene 400 por hectáreas, superficie predial mínima tiene 500, tiene 21 metros altura máxima, tiene edificaciones aisladas y tiene un uso permitido prácticamente de todo los destinos, en el caso de equipamiento, restringido las actividades productivas y permitido vivienda, por lo tanto desde el punto de vista de potencialidades de desarrollo esa zona evidentemente las tiene, ahora entiendo que también otra de las preocupaciones puede ser la definición de zona de áreas verdes. A propósito de los comentarios y observaciones que habían surgido en instancias previas, señalar que la suficiente áreas verdes también hay estudios de suficiencia de áreas verdes donde se estimula en función de los escenarios de desarrollo urbano y este plan está entregando un total de 103 hectárea de áreas verdes y es incluido el área de protección legal de la duna, eso nos da un estándares de 9 metros cuadrados por

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

habitantes y lo habíamos señalado en instancia anterior para la cabida de los 15.000 habitantes que es un estándar bastante bueno y deseable en todas las instancia con la comunidad , bien , ahora si les sacamos el campo dunar lo reducimos a la mitad esos estándares y eso es importante señalárselos que el área de protección legal más la área verde que está grabando todo el campo dunar implica básicamente que representa la mitad de todo las zonas de área verdes y espacios públicos que tiene la ciudad en todo el resto de su área de desarrollo urbano,

- finalmente esto ya lo había presentado, la propuesta de la zona de extensión sector rural para que efectivamente podamos tener las 188 personas por hectárea en el área urbana de Concón en toda esta área de desarrollo urbano que alcanza a casi 600 hectáreas, tenemos densidades promedios de 42 habitantes por hectáreas y es la única forma efectivamente de lograr compensar en mayor intensidad la zona urbana , de lo que va a significar incorporar esas zonas urbana de las 500 hectáreas del sector rural
- finalmente las observaciones que puedan tener al proyecto y traemos explicada una metodología

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- este color morado ¿Qué significa?

REPRESENTANTE HABITERRA

- Es una zona de equipamiento que permite vivienda

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Esta es la subida al Fuerte Aguayo

REPRESENTANTE HABITERRA

- Si esta zona de equipamiento es una zona que básicamente reconoce los equipamientos existentes del punto de vista comercio , esparcimiento , eventos , cultura .comercio, es una zona

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

esencialmente de equipamiento para el caso del área urbana de Concón pero específicamente en este caso puntual para Puente Colmo admite además

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- porque si está dentro de alguna alternativa y se está pensando por estos lados colocar la posta rural ¿lo permite este plan?

REPRESENTANTE HABITERRA

- Si, porque es una zona de equipamiento , salud puntualmente lo tenía prohibido pero se puede y es parte de una de las observaciones que vamos a levantar para efecto de la localización

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **No** está la decisión, pero dentro de las conversaciones de un posible terreno hay una de las tres alternativas que sería en ese sector , hay agua potable

REPRESENTANTE HABITERRA

- en el caso del área rural se había pensado en una zona residencial mixta centro, una zona de equipamiento público concentrado en el entorno a la zona que está más consolidado , que efectivamente que esa zona y pensando básicamente en la mayor centralidad por el área residencial, que es todo lo amarillo más intenso, es una zona muy alta densidad

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- en la escuela de Puente Colmo también permitirá equipamiento

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Sí , es una zona totalmente mixta ahora puntualmente la zona de equipamiento no permitía el uso de salud y lo levantaríamos como observación

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Esta se reconoce como área de extensión urbana Colmo y Villa Independencia

REPRESENTANTE HABITERRA

- Que se está incorporando al área urbana

CONCEJAL BRUNO GARAY

- El plan regulador lo incorpora , yo creo que es lo único que nos está quedando para que la gente de clase media pueda vivir y comprar sus terrenos , construir su casa , etc., me llama la atención la densidades de 42 habitantes por hectáreas

REPRESENTANTE HABITERRA

- **Promedio** , la zona más intensa donde se esta la Villa Independencia que alcanza los 180 personas por hectáreas se incorpora ese vasto territorio básicamente de muy baja densidad y que la zona industrial nos aporta muchísimo porque tiene 0 densidad y además porque toda la zona de ladera que es de densidad media baja esta afecta a bastante riesgo por todo el tema de quebrada y se concentra la mayor densidad en estas zona que está aquí que permite esa gestión habitacional para estratos medios bajos

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Cuál es la subdivisión predial de esa zona

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- La zona residencial mixta 200 metros cuadrados y 180 habitantes por hectárea , la zona más intensa y que está alrededor alcanza a los 125 habitantes por hectáreas , básicamente ahí la demanda de infraestructura e incorporarla le permite mejorar el tema de infraestructura urbana y de saneamiento , agua potable

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Lo único que está quedando para que la gente pueda vivir,

REPRESENTANTE HABITERRA

- Ese tipo de oferta de cada zona para estas personas de ese nivel económico
- El Prenval aquí solamente establece como normas transitorias las densidades y que tenemos que cumplir las promedios con el área urbana de Concón y tiene que respetar los límites de la zona de extensión urbana de la zona rural normal del plan
- En este caso corresponde a este límite que está aquí, aquí empieza el área rural el Prenval y hasta acá hay mas zona de extensión urbana

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **En el** caso de los lugares de riesgo cuales son ahí

REPRESENTANTE HABITERRA

- En el plano lo podemos ver (habla sin micrófono) son básicamente todas las áreas verdes que se ven ahí y que corresponde al área de las quebradas , pero son básicamente todo el camino , las área de inundación que se cubre con la zona están con verde

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **En el** caso de las quebradas eso no significa que no puede haber construcciones

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- Lo que pasa es que respecto del tema de riesgo de acuerdo a lo que establece la 2117 estos estudios así como lo establece y aquí hay una diferencia importante, a propósito de su pregunta respecto a la zona de densidad turística residencial de Concón en comparación a lo que pasa con las quebrada, lo que pasa con la zona de vivienda turística de Concón que es todo el borde costero esta con un estudio de riesgo de remoción en masa pero tiene el uso de vivienda permitido y eso significa que estos propietarios una vez que entra en vigencia el plan para poder hacer cualquier modificación de su vivienda deberán considerar un estudio fundado de riesgo que genera las obras necesarias para poder mitigar esa condición de riesgo

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Solo si va hacer de nuevo alguna intervención

REPRESENTANTE HABITERRA

- Para poder acogerse a las nueva norma del plan regulador respecto a que los afecta la mancha de riesgo a diferencia del caso de Puente Colmo, porque bajo esa mancha de riesgo está el uso permitido de vivienda y a diferencia de Puente Colmo que todas las áreas de riesgo básicamente coincide con las zonas de área verdes y eso significa que independiente del riesgo con condición de quebrada que tiene ese sector el uso permitido será solo área verde , no se permite ahí que se emplacen viviendas

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Eso es importante establecerlo

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Esa es la facultad que tiene este instrumento dar esa condición de seguridad, lo mismo que pasa con esta franja del área verde en donde está el emplazamiento de las industrias y que tiene que respetarlo por el riesgo de inundación que tiene

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Esa vía que sale conectora por detrás ente el rio y el área verde , esa no existe y cómo se está planificando y cómo se plantea pasar por encima del barrio industrial , en que división esta

REPRESENTANTE HABITERRA

- En general las declaratorias se trazaron tratando de hacerla coincidir con los límites de propiedad , en el sentido que las propiedades que enfrente y que efectivamente quieran empezar a consolidar este barrio industrial tiene que desarrollar y materializar esta vía, tendrán que dar cumplimiento a esta declaratoria y eso significa que si efectivamente hay una apertura en el plazo que está establecido en la ley y habiendo solicitado un permiso efectivamente la materializa , la dirección de obras deberá exigir que se cumpla la materialización de esa vía

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Hay una vía que existe pero la de atrás no existe que es una vía muy importante porque delimita el área de riesgo de inundación con la zona de área verde

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Y al generar esta instancia urbanistamente tiene que hacer esta vía

REPRESENTANTE HABITERRA

- depende de la gestión del municipio y lo importante es que esta declarada, se podrá postular como un proyecto público, podrá

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

solicitarlo a los propios industriales, eso es área de la gestión que es posterior a esta regulación, pero ahí va a depender muchísimo

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- en esta planificación estamos además imponiéndonos proyectos que no los tenemos en nuestra gestión , si estamos planificando aquí tenemos que pensar que en algún momento vamos a tener que postular un proyecto para hacer este camino y no los privados, porque en el fondo va resguardar a los privados porque no existe, es algo que estamos grabando colocándolo para que en definitiva nosotros mismos nos estamos echando encima este peso que vamos a tener que urbanizar este lugar que no está hoy día en el concepto y que estamos colocando un gravamen que vamos tener que hacer nosotros y es por eso importante que también lo tengamos en cuenta porque si nosotros aprobamos esto en términos generales no vamos a poder decir a otra organizaciones o a los privados que lo hagan, porque lo estamos grabando y estamos grabando nosotros , nos estamos echando encima un tremendo peso de urbanización que no lo teníamos hasta el día de hoy, estamos generando una nueva y si tenemos otros proyectos en otros lados

ASESOR URBANO

- Para los efectos de los caminos y este camino en particular generalmente cuando la dirección de obras llega a pedir un permiso que enfrente a una nueva vía o un camino le exige que se haga cargo de la pavimentación por lo menos hasta la media calzada que le corresponde y ahí está la gestión del municipio que va a estar al borde del rio se tendría que hacer responsable

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En esa área verde hoy día y esa calle no hay nada

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- **No** hay nada

ASESOR URBANO

- **Lo** bueno de tener un camino acá es de tener un límite como lo que pasado acá abajo en La boca

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo estoy hablando el tema de gestión porque tenemos que constituirlo nosotros , nos estamos metiéndonos en un predio particular que eso significa expropiación

REPRESENTANTE HABITERRA

- **Las** zonas de área vedes no son de expropiación

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- El camino lleva expropiación

REPRESENTANTE HABITERRA

- Todos los caminos son declaratorias sobre el bien privados y evidentemente para poder materializarlo significa expropiación, esa es la facultad del plan de poder generar esto

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- La inversión, que hoy día nosotros estamos colocando una responsabilidad de que estoy seguro que ninguno de los empresarios sabe que lo van a expropiar y que estamos colocando eso ahí, esa gente no participó en la discusión, no vinieron o no fueron invitados pero por lo menos a mi impresión es que todo lo que se ve a gravar en ese territorio la gente del lugar no tiene información

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- Para eso informar debidamente a todos los afectos de la declaratoria de bien de utilidad pública, ese es el objetivo de la tramitación del plan y se tendrá notificar vía carta certificado efectivamente a todos los afectados por este tipo de declaratoria

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo quiero saber cuánta gente es afectada por ese camino, porque estamos proyectado y es distinto cuando usted me dice que va expropiar para ser más ancha la calle ahí en las Gaviotas y ahí hay una cantidad de casa que van a ser afectas pero sabemos a quién le va a afectar, pero acá no sabemos a cuanta gente le va a afectar , cuantos empresarios, cuantos terrenos porque si no tengo esa información a mí me complica tomar una decisión porque además que estoy haciendo gestión con los empresarios para que normalicen, para que entren en el desarrollo de Concón abiertamente y voy para allá y voy a expropiar a todos y no tengo la información más concreta, insisto como la que ustedes entregaron en las Gaviotas en donde se van a afectar a 5 casas y aquí no sabemos a cuanta gente se está afectando

ASESOR URBANO

- Es una observación entendible pero también lo que se está generando es justamente hacer algo no se hizo en la Boca y se está planteando hacer ahora

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo quiero dejar esa observación porque por lo menos en mi caso yo no voy a colocar mi opinión favorable sino tengo la información de a cuántos predios se está afectando

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- No es por ser majadero en el tema, ahora estamos velando por Concón siendo que tenemos una área de extensión urbana que es 2/3 de la comuna

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo no estoy hablando de que estoy velando por los empresarios, lo que estoy diciendo es que no sabemos a quién le está afectando y es distinto a lo otro

CONCEJAL BRUNO GARAY

- En el área de extensión urbana hay una serie de predios en área urbana y de extensión urbana y que están afectado

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Pero sabemos a quién le está afectado y usted aquí ¿sabe a quién le está afectado?

CONCEJAL BRUNO GARAY

- No

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Eso es lo que estoy planteando

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Quiero hacer un alcance porque estamos hablando nosotros del barrio industrial , esa zona industrial que va en esa franja celeste de equipamiento

REPRESENTANTE HABITERRA

- Equipamiento y de carácter productiva inofensiva

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Harto camión por Blanca Estela y Magallanes

REPRESENTANTE HABITERRA

- Lo importante que en esa zona se está restringido el uso de vivienda y eso es importante señalarlo
- La manera de hacer esto más sistemático a propósito que se han resuelto muchas dudas le vamos a proponer que vayamos zona por zona de manera de establecer las observaciones que el Concejo y la Alcaldía tenga respecto a cada una de las zonas de manera de hacer sistemática esta sesión, específicamente para recoger las observaciones finales

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo había dejado una observación

REPRESENTANTE HABITERRA

- Efectivamente, para efectos de la metodología se integra por observación, no un comentario, ni un cuestionamiento, sino que un planteamiento fundado que siendo atingente al ámbito de competencia legal del nivel de planificación comunal, del plan regulador comunal presenta una falta de acuerdo, una apreciación como, lo acaba de hacer usted señor Alcalde o una objeción respecto a un contenido específico del proyecto

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En este caso entra como

REPRESENTANTE HABITERRA

- Es una precisión

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- porque se va a afectar a un privado y quiero saber quiénes son

REPRESENTANTE HABITERRA

- de manera que una vez vista y ya lo hemos visto, quiero recalcar que esta presentación ya fue vista con participación en dos sesiones anteriores, situando la discusión en cada uno de las zonas que se han definido y en este caso centro de servicios ZS que vamos a ver a continuación y se proceda a levantar las observaciones., precisiones, objeciones o falta de acuerdo a los contenidos del plan en cada una de esta zonas y lo que vamos hacer es que Isabel va a hacer las descripciones que ya hemos visto y a partir de eso vamos a iniciar el proceso de levantamiento de observaciones para que vayamos avanzar a propósito de que la hora avanza con nosotros
- Zona centro de servicio la hemos señalado y efectivamente tiene altura libre por rasante y una placa de 9 metros, densidad de 180 personas por hectáreas y en este caso la presentamos únicamente por esas dos situaciones, aumenta constructibilidad y aumenta la densidad ¿algunas observaciones? Respecto de la zona N° 1 zona centro de servicio

CONCEJAL BRUNO GARAY

- creo que sentido del diálogo ciudadano y lo que yo he escuchado en este tiempo de Concejo es que hay ciertas zonas de Concón que por su estructura, por su cultura , por su tradiciones no deberían tener alturas superiores a las que están y creo que el plan medianero debe seguir siendo lo que es , una vida de barrio eso es para mí, si estoy de acuerdo en aumentar hasta 8 metros sectores detrás del plan medianero que es la calle avenida Vergara pasando Tierra del Fuego y Las Rozas

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Su Observación Concejal Garay apunta a disminuir las alturas definidas para este sector

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Pero que una de las cosa que se habló en los diálogos ciudadanos en donde participe de oyente fue de conservar las vistas de Concón , las vistas naturales , la desembocadura de las cotas más alta y hay que usar la áreas más altas para aumentar los 8 metros que están propuestos en el plan regulador que son 6 pisos y las zonas bajas que queden yendo hacia la costa edificaciones más bajas de 2 o 3 pisos y hasta llegar a 1 piso

REPRESENTANTE HABITERRA

- En la zona centro servicio la altura de edificación continua máxima es de 9 metros y que equivale a tres pisos , en 3,5 está estimado un piso por ordenanza y se puede llegar materializar en menos, pero si tomamos la ordenanza en 9 metros son un poco más de dos pisos o dos pisos y medio
- Sobre esa base su observación apunta a disminuir el número de metros edificable s

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Esta zona siga siendo lo que es desde el punto de vista arquitectura o de altura y ocupar las zonas más altas y que no afecta la vista

REPRESENTANTE HABITERRA

- Insisto, porque esto tiene que quedar en acta , insisto su observación es que se disminuya , se mantenga o se aumente la altura , usted está planteando que para la zona de servicio ZCS disminuyamos de 9 metros de altura

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Si , aquí me propone para comercio más 4 pisos para arriba

REPRESENTANTE HABITERRA

- Altura libre sobre la placa comercial,

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Uniendo varios paños puedo construir un edificios de 10 pisos

REPRESENTANTE HABITERRA

- En la meseta, lo importante es que efectivamente parte de los acuerdos y lo que está establecido en los términos de este contrato era respetar lo que estaba regulado en la modificación del borde costero y particularmente por la observación que acaba de señalar de preservar las vistas y eso significa que eso está garantizado por toda la zona que está regulado por alrededor de la trama medianera en relación a la aproximación del borde y a la vista sobre el mar, condición que se está respetando y se está manteniendo y no se está alterando, eso es importante señalarlo porque no se ha incrementado la altura y las disposiciones de altura que están en la zona centro de servicio son las mismas que están establecidas de Maroto hacia el borde de calle 12 hacia allá

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Eso no afecta la altura

REPRESENTANTE HABITERRA

- Se mantiene tal cual esta regulado en la modificación del borde costero y eso no se tocó nada
- Quiero hacer una revisión a lo que se refiere el Concejal Garay tiene que ver con el borde costero y no la zona centro de servicio , se que mantiene una altura edificable continua de 9 metros

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Yo me refiere al borde costero y a las partes altas para edificar

REPRESENTANTE HABITERRA

- SEÑOR Garay estamos en la zona centro servicios y usted mantiene su observación de disminuirse las alturas máxima en las zonas centro de servicio

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Si ,lo que esta hoy día

REPRESENTANTE HABITERRA

- Esa es la propuesta , la propuesta no afecta en nada la altura

CONCEJAL BRUNO GARAY

- el plano damero

REPRESENTANTE HABITERRA

- No afecta en nada, queda en dos pisos aproximadamente

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Yo entendí al revés que se aumentaba

REPRESENTANTE HABITERRA

- No , se mantiene lo que se modifica es la constructividad y la densidad pero no la altura
- Se deja sin efecto la observación con realizada con anterioridad realizada por el Concejal Garay

PRESIDENTE DEL CONCEJO

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- En este tramo que en un comienzo tenía algunas modificaciones eso se volvió a lo original , porque al comienzo se estaba tomando y que generaba un ancho más en la calle

REPRESENTANTE HABITERRA

- Se estaba extendiendo en la zona de centro servicio pero se mantuvo después del proceso y en la etapa de ante proyecto
- La zona centro turístico se mantiene exactamente igual y no se toca en nada

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Quería sugerir que Isabel nos podría leer las restricciones y lo que esta permitido y lo que esta prohibido si ahí surge algo

REPRESENTANTE HABITERRA

- Respecto a los usos de suelo se mantiene tal cual y está establecido en el plan vigente de la modificación del borde costero , todos los usos del punto de vista residencial, los de equipamiento en el caso de comercio, solamente se prohíben las estaciones de servicios, automotor, discoteca, en el caso de seguridad solamente se prohíbe cárcel, centro de detención, en el caso de servicios artesanales con excepción aquellos que se acojan al artículo 162 que son complementarios a la vivienda , en el caso toda la infraestructura sanitaria se prohíbe y toda la actividad productiva se prohíbe

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **A que** le llaman infraestructura sanitaria

REPRESENTANTE HABITERRA

- Son todas edificaciones e instalaciones estaciones de servicio,

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Eso que está en la rotonda que tiene una planta elevadora

REPRESENTANTE HABITERRA

- Eso está en la zona de abajo no aquí , NO esta dentro de la zona de damero central en donde se prohíbe la infraestructura
- Zona de vivienda costa de Montemar H 7 ZBCEm H7 el mismo sector con la misma intensidad de uso de 180 habitantes por hectáreas

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Consolidando lo que esta

REPRESENTANTE HABITERRA

- Quiero aquí hacer algo a propósito de la afectaciones, de cómo se pueden haber afectados los privados, aquí se estableciendo 180 habitantes por hectárea los proyectos que se están subiendo aquí se duplica la capacidad máxima , lo que se está desarrollando ahora se duplica eso significa aquí concretamente la norma urbanista en esta zona con todo lo que pueda llegar estamos afectado a la mitad de la rentabilidad, probable de los proyectos que se están generando en el sector porque van a poder construir la mitad de lo que hoy día pueden con la norma urbanística vigente a propósito que las densidades son 780 habitantes por hectárea y aquí hicimos un ejercicio a propósito de los que está en sus presentaciones , de ver la cabida respecto a la superficie que hoy día se tiene en vista por los proyectos de loteo que están informados en la dirección de obras , no sé si en aprobación, que son aproximado 2.000 metros cuadrados estamos básicamente llegando a alturas máximas de 14 pisos ,

PRESIDENTE DEL CONCEJO

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Y hoy día que se puede

REPRESENTANTE HABITERRA

- 7 pisos en el caso de la edificación predial mínima, sobre esa altura de todas maneras , aquí no se vio y no hay disposición de altura máxima igual que en la zona centro de servicio no hay altura máxima de edificación simplemente la densidad máxima , y esta densidad máxima realicen pare equilibrar el promedio

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Cuál es el objetivo de esa propuesta

REPRESENTANTE HABITERRA

- lo estamos trabajando es lo máximo que podemos dar por el Prenval, por la densidad promedio , tratando de distribuir y concentrando zona donde podemos dar máxima densidad en el sentido de no afectar y no bajar tanto en otra y tampoco entendiendo en demasía el área urbana en el sector rural, ese es el juego que tenemos que hacer, podemos recomendar extendernos más el área rural

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Esto es donde se está haciendo la nueva urbanización

DIRECTOR DE OBRAS

- Yo lo que podría decir es que aquí está el campo dunar ., todo lo que hoy día vemos cuando venimos por la avenida Concón Reñaca, todos esos edificios , decir que haciendo una analogía con el morro de Arica basta ver la geografía de Concón en términos que estos es una meseta , está la parte más vieja y deteriorada y esta es la parte más nueva respecto de las vistas y todo lo que es plan preservación de las vistas estas mesetas tiene un radio en que los edificios igual

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

que en Costa de Montemar que se ha ido acomodando en términos que también gozan de un privilegio de una vista casi radial, por eso en estos talleres que hicimos en Santiago vimos que una forma de poder preservar lo que Concón quiere y los habitantes quieren ver el mar se conversó llegar a este promedio, dejando que se consolide un sector que ya hoy día es de edificación en altura y con ese respaldo atrás que lo vamos a ver luego , eso no mas

ASESOR URBANO

- Un tema formal que la zona se llama zona de vivienda Costa de Montemar y eliminar lo que es el H7 porque como autorización el H7 es una zona heredada de Viña del Mar

REPRESENTANTE HABITERRA

- Hicimos esa diferencia de H7 y H5 a propósito de la zona suya y mantener y sin alterar en nada en el sector de Pimpinelas , por eso que hicimos esa distinción porque por el nombre y a principio era toda esta zona la que se lleva a conversación con los distintos actores y a toda esta zona se le estaba estableciendo 14 metros máximo de altura y entonces claramente para poder diferenciar este sector de costa y que tiene dinamismo y proyectos de mayor altura respecto a lo que efectivamente había en términos de decisión municipal, en relación a esta manzana es que se separa en una zona distinta, es el ejercicio de aplicación de la norma en relación a esa densidad máxima posible que tenemos,
- Les quiero plantear dos alternativas a propósito de esto, porque nosotros con los predios que hoy día están ingresados que son 2.000 metros cuadrados aproximadamente podemos llegar con estas densidades máximas a 7 pisos, con el ejercicio de cabida que hemos hecho tendríamos que el promotor tendría que crear un predio de 5.000 metros cuadrados para llegar a 14 pisos de altura que eso incluso es menor a lo que efectivamente hoy día se da , la posibilidad de incrementar esta densidad, aumentar el área de desarrollo urbano comunal ¿qué significa eso? significa aumentar más en 500 hectáreas del área rural sobre la zona de extensión

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

urbana que sale en el Prenval, o incrementando los costos de administración del municipio para poder cubrir de todos los servicios urbanos del sector a propósito de las aprensiones que señalaba usted para efecto de dar mayor intensidad de uso en esta zona, pero es lo máximo que podemos llegar en estos momentos a propósito del ejercicio que acaba de señalar el director de obras de la distribución que se hizo al interior, porque más baja la densidad acá que estamos llegando a la zona de las meseta de 60 habitantes por hectárea para llegar aquí a las 780 , ese juego medio matemático que es el que se tiene que resolver para efectos de hacer los ajustes del proyecto

-

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Es que respecto y quizás para adelantar como observación es que efectivamente, porque si el concepto que teníamos era poder intensificar la construcción en altura en una zona que ya está consolidada como de edificio y que en el fondo está asumida respecto a esto, hoy día con esas densidades no lo vamos a lograr y por lo tanto estamos restringiendo la construcción en altura prácticamente en todo Concón, con esta prescripción nadie va a querer invertir ahí

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Porque están los otros edificios

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- **Esta** asumido que ahí vienen torres y está consolidado el barrio de esa manera, además lo importante cuando uno habla de los edificios en altura y las vialidades están pensadas para soportar esa carga de densidad, yo le quería hacer la consulta que significa para nosotros si decidiéramos ampliar la zona urbana en zona que en realidad no tienen ningún costo respecto a que ahí no se va a construir nada , por lo tanto no tenemos que estar pensando ni en

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

servicios ni en ninguna situación sino que simplemente territorialmente va a poder jugar con el perillaje de las densidades

REPRESENTANTE HABITERRA

- Se puede seguir ampliando las 500 hectáreas sobre el territorio rural básicamente sobre este sector que esta acá , sobre este sector hay zona de extensión urbana en donde se puede correr este límite , donde estamos restringido es este sector que esta acá y se puede seguir extendiendo esta zona efectivamente está muy afecta a riesgo, a propósito de todo el tema pendiente de quebrada, por lo tanto podemos efectivamente establecer densidades muy baja sobre ese sector para poder tener la posibilidad de incrementar allá, lo único que uno advierte para el municipio lo que significa claramente primero el pasar hacer urbano para los propietarios de estos suelos en caso que tengan terrenos muy grande le aplica la ley de rentas 2, que hoy día están exentos por ser zona de extensión urbana o área rural, la sobre tasa de impuestos territorial al ser área urbana y eso significa que efectivamente eso va a la par con estándares de servicios e infraestructura urbana y están incorporada dentro de una rea planificada , eso es importante tenerlo en vista hoy día no están afectos a esa sobre tasa de impuesto territorial todos estos propietarios y depende mucho de la calidad de tenencia de esta zona que se quiere incorporar por esa afectación puntual que se puede dar ,pero significa que es una alternativa pero significa básicamente en términos de efectos la medida de aplicación seria incrementar por costos de administración del municipio en atender un área de desarrollo urbana mayor en ese sector y lo que podría efectivamente implicar directamente a los propietarios de esos terrenos por la sobre tasa de impuesto territorial

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Hay que considera que una zona que ya el Prenval acogió como zona de extensión urbana y nosotros tenemos que decir que parte de esa zona la hacemos nuestra como zona urbana si nosotros

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

pudiéramos proyectar la zona que es quebrada y que sabemos que no tendríamos que llegar con ningún servicio y que no hay ningún propietario que se sienta o que se pueda ver muy afectado respecto a ponerle impuestos, que por lo demás si hubiese habido observaciones aquellos debería de haber ocurrido en la discusión del Prenval, como si entiendo que ocurrió con toda la zona del Fuerte Aguayo y hubo mucha discusión respecto a los limites sobre todo con el sector militar

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Ahí había un sector que no lo tomó el Prenval

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Nosotros tenemos que restringir lo que el Prenval consideró como zona de extensión urbana y de repente ahí poder analizar qué zona pudiese significar de 0 costo para el municipio respecto con llegar sin ningún servicio, pero que se nos permita dar mayor densidad

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- A raíz de los que está diciendo la Concejal hay un proyecto que fue presentado en mi oficina, me parece que fue la familia Solari que está en el sector del Cementerio Parroquial abajo y que lo presentaba como un condominio o una construcción bastante grande , esta proyección cambia

ASESOR URBANO

- El Prenval entrega usos para hacer este proyecto pero sin embargo acá nuestro plan lo determina también como zona de servicio de ruta y eso fue informado a la consulta que se estaba trabajando este tema pero obviamente pasa por el filtro que tiene que ingresar como una observación en la etapa que viene ahora, si se quiere hacer un replanteado de esto

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- (habla sin micrófono)

DIRECTOR DE OBRAS

- **Yo no** siento esa propuesta vaya a inhibir la intencionalidad porque justamente la protección es el cuándo se hace muy agudas las pendientes y en ese sentido respecto de lo que decía la Concejal Susan hay que entender que lo ha mencionado Isabel, recuerdo lo que ocurrió a la familia Maggi cuando hicieron su barrio industrial cambio el uso de suelo , le aplicaron inmediatamente el reevaluó y todo ese sector les van a subir las contribuciones , a todas las personas que viven y muchas de esas felices en el campo y lo que va a generar de alguna forma un problema y mientras menos superficie , sobre todo las quebradas donde es muy difícil construir y es muy caro además construir , yo creo que sería contraproducente para los mismos propietarios darle otras condiciones que les permita mayor desarrollo en un área que no es proclive a desarrollarse

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **En** que queda el tema del cementerio

REPRESENTANTE HABITERRA

- Queda con uso permitido dentro de la zona

ASESOR URBANO

- El Prenval lo determina como cementerio y le da una zonificación y lo mismo que el parque del mar

PRESIDENTE DEL CONCEJO

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Lo que pasa que hoy día el cementerio está colapsado y estamos en conversaciones con la Armada para ver si la Armada le puede pasar otro paño de terreno para ampliar el cementerio y ya estamos colapsado y eso lo podríamos hacer

DIRECTOR DE OBRAS

- Sería conveniente ampliar en este plan

REPRESENTANTE HABITERRA

- Como una zona de equipamiento casi exclusiva

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- porque es una cosa que se viene

ASESOR URBANO

- el cementerio esta fuera del área de extensión urbana

REPRESENTANTE HABITERRA

- Pero si esta la propuesta de analizar ampliar el limite tendría analizarse efectivamente el extender el cuadrante que hoy día esta para dar cabida

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Hay conversaciones con la Armada pero si después no lo permite el sistema nos vamos a entraparnos a nosotros mismos.

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- **Otra** de la zona que pudiésemos considerar y pensando en el tema del parque es que agarráramos Torquemada que ya es una zona

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

restringida y que ahí no van a poder construir y que nos aporta mucha hectáreas

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- la restricción estaba ahí por efectos que estaba la base área y tenemos restricciones

REPRESENTANTE HABITERRA

- lo mismo pasa y ahí me tomo de tus palabras porque es una alternativa, el mismo criterio para poder incorporar esta tremenda zona de extensión urbana de actividades molestas productivas donde la densidad es 0, porque no tiene el uso permitido de vivienda puede tener incorporar la zona de extensión urbana del Prenval al Fuerte Aguayo y la base naval, que evidentemente tampoco va a tener permitido el uso de vivienda y en ese sentido que vamos a incrementar una superficie importante para poder efectivamente compensar con densidades en el área urbana, por lo tanto el criterio que hubo para poder incorporar esta zona de extensión urbana fue tratando de llegar con mayor densidad en el área urbana, mismo criterio que se puede replicar para ese sector, pensando que ya se tuvo como un recurso del punto de vista del manejo de esos límites del área urbana porque efectivamente, esta especifica como una zona de extensión urbana 15,

CONCEJAL BRUNO GARAY

- iba a decir que pudiéramos estudiar el terreno de la base naval y ver otros terrenos para poder compensar la zona de viviendas en Costa de Montemar que considero que esa área es consolidada como zona de altura y esa es mi observación, que la consultora vea Torquemada o el Fuerte Aguayo u otro sector para perillar las densidades y los usos de aquí en la zona de vivienda de Costa de Montemar

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Queda tomada como observaciones e incluso la del cementerio

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Podríamos averiguar si la zona que está gravada como seguridad y actividades de bases militares tienen exención de pago del impuesto territorial, porque o sino significa además nada para el estado respecto de cambiar , sería una zona que no tendría ningún efecto para nadie

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Hay que revisarlo porque cuando es para seguridad tiene algunas cosas distintas , me dicen que al parecer están exentos

REPRESENTANTE HABITERRA

- Pasamos a la zona residencial turística ZDTR , esta se mantiene igual, lo único que queríamos señalar aquí es la reducción de las densidades que más o menos se mantendrían con los mismos y consolidar la imagen que hoy día existe para el sector , consolidar lo mismo con los metros de altura y es básicamente es la baja de la densidad

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- El tema del camino Mirador que trajo alguna polémica , aquí en algún momento significó expropiaciones en el sector de Higuierillas y quiero dejar claro que por lo menos la propuesta que nosotros planteamos que no se debe considerar esa situación y se debería mantener como camino normal , mejoramiento, pero ahí hay un compromiso con la comunidad de que el plan regulador no genere expropiaciones, en lo ancho de las calles, que significa desmedro al patrimonio de la gente de Higuierilla, especialmente en el tramo de la calle San Pedro

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- efectivamente el camino Miradores se mantiene con el gancho variable existente ,los puntos más crítico llega a 11 metros pero respecto a los situación de Higuierillas y voy aclararlo que fue un criterio que se adoptó para todos las caducidades declaratorias de bien nacional de usos público respecto a las vías y voy a hablar súper sencillo, el plano anterior de Viña venia declarando calles que no se materializaron, no se expropiaron y caducaron, según el artículo 59 de la ley al caducar no se pueden volver a declarar para el mismo fin, en este caso el camino mirador que quedó sin la cantidad de metros no se puede volverá generar una apertura de vía y lo mismo nos ha va a pasar con esta apertura de vía acá en la continuación de calle Tacora que quiere salir hacia la avenida Lasca y se no se logró expropiar esas casa, la verdad es que también se podría caducar y se perdería la continuidad de esa vía , como esto ya caducó y que fue lo mismo que pasó con la continuación de francisco Soza y los mismo que pasa con la prolongación de Magallanes, esta calle no se ha va poder declarar con este plan porque también caducó todas las declaratorias de esta zona de extensión que está afectando a un solo propietario,, entonces se establecieron zonas vías parques ,que son lo que ustedes ven aquí, y esas zona vías parques se zonificaron con uso muy restrictivos para que quedaran prácticamente terrenos libres de edificación, para que se puedan disponer a futuro para lograr la continuación en las vías necesarias y en algún momento lograr la continuidad, por lo tanto en el tramo que nos esta materializado en el camino costero que es la quebrada ahí está destinada una fajita de zona vía parque en el sentido, para ver la posibilidad a futuro se pueda dar continuidad a esa camino

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Pero no se nace ninguna otra variación

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Ninguna otra , solamente es salvaguardar a propósito de no ponerle a una zona con otro uso que en algún caso podrían de repente construirse algo , simplemente para mantenerlo como una área liberada

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Es que el algún minuto el problema que se habían tenido los vecinos es que a pesar de la caducidad del camino Cornisa los terrenos seguían apareciendo gravados como expropiables y en algún minuto faltaba entiendo como el cruce respecto de esa caducidad con levantar esa prohibición para los propietarios y sería un punto, no sé cómo, ocurre con el plan regulador y no sé cuál es el paso

REPRESENTANTE HABITERRA

- El solo imperio de la ley y en estos minutos está caducado

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Y lo que entiendo que iban a buscar su certificado y les aparecía la restricción y no pudiendo materializar sus ventas de terrenos, eso hace como dos años atrás

DIRECTOR DE OBRAS

- Hoy día ya no

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Y la avenida Concón Reñaca tampoco va a variar de acuerdo a las ultimas conversaciones que tuvimos, porque ahí se generaban áreas verdes que al final se sacaron

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- **Respecto** a la avenida Concón Reñaca es el límite de la modificación del borde costero , tal cual se mantiene la misma zona lo que se mantiene son las zonas de áreas verdes que hoy día no están materializada como tal y que están en el seccional del borde costero y eso no se ha tocado y que es el caso de Los Romeros y se mantuvo tal cual a propósito del club que esta acá , a propósito de algunos permisos de edificación y que entiendo que aún no caduca en este otro sector pero se mantiene tal cual en términos de las zonas que estaban vigentes,
- Vamos a la zona residencial centro, es lo mismo y lo única que mantiene la imagen y ya lo habíamos dicho y a propósito que se reduce la densidad y lo único que se reduce de 420 a los 240 habitantes por hectárea y lo otro se mantiene igual,
- de la zona centro de servicio 2 que acompaña las principales vías PIV, básicamente y todas las vías troncales que atraviesa la meseta del área urbana y aquí es lo máximo que se ha logrado desde el punto de vista de altura a 4 pisos máximo que es lo que se está regulando 14 metros y ya con 250 habitantes por hectárea y que es donde se está concentrando en torno a estos caminos por la capacidad vial que tiene el poder intensificar más los usos , esta imagen ya lo habíamos planteado en la zona de servicio 2, en torno a las vías PIV que tiene que ver con Concón Reñaca , Aconcagua
- hay alguna observación respecto de esta zona de centro de servicios que está en torno a las vías PIV

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- eso se concordó con las organizaciones

REPRESENTANTE HABITERRA

- Para reducir las densidades de todo el barrio de la meseta Villa Aconcagua, Los Troncos para mantener las alturas bajas se compensa con esta alturas medias máximas de 4 pisos
- Pasamos de viviendas de Lomas Montemar 1 cerca LM1 que es todo el sector básicamente incluye lo que hoy esta medianamente

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

consolidado con el sector de vivienda de Lomas de Montemar mas el área de extensión que es en amarilla en el plano, en esta zona la densidad son 180 habitantes por hectáreas y esto no cambia y se mantienen el mismo patrón de como se ha ido urbanizando y es exactamente lo que se extiende hacia el sector de extensión con un poco de densidad de 180 habitantes por hectárea pensando básicamente en subdivisiones de 400 o 250, ahí hay un ejercicio de modelo pero son 250 metros cuadrados la subdivisión predial mínima ahora efectivamente lo que se hace es un ejercicio de cabida del punto de vista de edificación aislada para un predio tipo de 450 metros cuadrados, que es lo que esta predominando en el sector,

- Señor Garay con micrófono por favor
- Hay observaciones a la zona de vivienda de Lomas Montemar 1

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Esa zona comprende el triángulo de la discordia

REPRESENTANTE HABITERRA

- No, esta es una zona de servicio centro 1 más equipamiento y además tiene densidad, porque está en torno a un nudo vial con mayor accesibilidad
- Pasamos a zona viviendas de Lomas Montemar 2 aquí se llega al máximo posible y se está llegando a las 500 personas por hectárea y que es el límite y máximo posible en función de lo que efectivamente se puede llegar, aquí se hizo un ejercicio sobre un predio tipo de 1000 metros cuadrados y que es el estándar del loteo que se da por la urbanizadora, estamos pensando que no se está dando altura máxima de edificación, altura libre y llegando a aproximadamente a los 24 pisos a 24 metros de altura y 6 pisos de altura en los casos de las superficies prediales tipo de 2000 metros cuadrados, ya con los 500 habitantes por hectáreas

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- El mismo ejercicio que es en Costa de Montemar

REPRESENTANTE HABITERRA

- Si pero con densidades menores, porque allá teníamos 780 para 7 piso y aquí con 500 habitantes por hectáreas llegamos a 5 o 6 pisos dependiendo del dimensionamiento del terreno, no se está estableciendo altura máxima de edificación sino que se está regulando por la densidad máxima que el plan puede declarar que son 500 habitantes por hectáreas, por lo tanto en un predio tipo que es lo que hoy día se está estudiando como subdivisión de 200 metros cuadrados podrían llegar máxima a 6 pisos de altura que es lo que se están loteando hoy día, la zona permite menos pero es lo que se está desarrollando

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Se puede perillar

REPRESENTANTE HABITERRA

- No aquí no se puede, pero esta zona junto con Lomas todas las zonas vivienda 1 y 2 densidad máxima posible 500 y para poder distribuirlo mejor se concentra la máxima de 500 solo desde Francisco Soza hacia el límite comunal, solo en esa franja,
- Hay algún comentario u observaciones respecto de zona de vivienda de Lomas Montemar 2

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Respecto de la ordenanza del uso de suelo de la zona extensión urbana porque respecto de las otras zonas que ya están dado tenemos claridad, pero en la nueva y la otra que incorporamos a la zona de Lomas de Montemar y a la zona de extensión urbana del sector rural tenemos que desarrollar la ordenanza de estas tres zonas

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- La ordenanza está y tiene la autorización técnica y ojala en la posibilidad de verla

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Ahí incorpora esta zona

REPRESENTANTE HABITERRA

- Está la ordenanza completa con todos los usos de suelo y en esa ordenanza, la versión completa fue enviada para que efectivamente ustedes puedan tener conocimiento estricto de la lectura de esa ordenanza y ahí establece cada zona, el primer acápite las normas de uso de suelo en donde por tipo de uso de suelo residencial, equipamiento, actividad productiva, infraestructura, áreas verdes y espacios públicos están los destinos permitidos y prohibidos y después están las normas urbanistas de subdivisión que hemos estado presentado en función de estos modelos y cada una de las normas, por lo tanto los usos de suelo fueron de todas maneras revisados en mesa técnica con la dirección de obras y la asesoría urbana en términos de buscar los usos más compatibles con el carácter de cada una de las zonas la mayor cantidad son mixtas, las únicas restricción de uso de suelo son para la zona servicio de ruta que se restringe la vivienda y la zona de equipamiento que resguarda que también y restringe la vivienda y resguarda los predios municipales para efectos de materializar equipamiento público, a propósito de las excepciones que se han estado donde en los sectores que son los polígonos morados el resto son prácticamente de carácter mixto y se han restringido a aquellos usos que se han declarado como lotes para la vivienda, el caso de los talleres, el caso de los discotecas, de algunas estaciones de servicios en algunas zonas que son más residenciales, los casos de centro de detención y rehabilitación conductuales,

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- En la zona de borde costero tenemos la restricción de las discotecas para ser coherente con lo que se planteó en playa amarilla

REPRESENTANTE HABITERRA

- Que son la ZLM lo vamos a apuntar pero las discotecas es la que se salvaguarda respecto a los predios fiscales ya que no se permite nada en la zona de roquerío y la otra que reconoce aquellos predios privados con instalaciones de infraestructura básicamente transporte por el tema de las caletas pesqueras que son asentamientos, más lo equipamientos comerciales pero se prohíbe las discotecas, expresamente se permite los centros comerciales, los restaurantes, las fuentes de zona, los bares y las ferias, pero se prohíben las grandes tiendas, supermercados, y discotecas
- Aquí hay una observación y que te tendríamos que precisar en La Boca porque es súper importante, porque la zona litoral marítima 3 básicamente reconoce el uso hotelero al igual que Punta Piquero y valga la situación reciente ya de ese proyecto, en el caso puntual de 3 instalaciones hoteleras en todo el litoral marítimo se zonifica y que fue una decisión de mesa técnica municipal, que es el Radisson, el lote de punta Piquero y el sector de La Boca que se mantiene con el uso de residencial hotelero turístico y de ahí se regla las sub zonas para uso

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En este caso esto es equipamiento municipal y está en las mismas condiciones que los otros en el lote 4

REPRESENTANTE HABITERRA

- Se estudia

DIRECTOR DE OBRAS

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Habla sin micrófono en la caracterización de los equipamientos municipales también sería bueno revisarlos los usos de suelo en términos por ejemplo ; del edificio consistorial, poniendo que es lo más cercano al próximo emprendimiento y podríamos incorporar ciertos que no sea solo municipal sino que ciertos servicios públicos e incluso oficina que podrían ser de Isapres, de A.F.P. , o cosas así Para darles un sentido de una unidad de equipamiento que sirva a toda una comunidad y sería un poco más abierto de que no solo sea equipamiento municipal cerrado, sino que incorporando servicio públicos, ese tipo de cosas

ASESOR URBANO

- Que pasa con el edificio de la Alcaldía que está declarada como área verde , es un tema que podemos solucionar ahora

DIRECTOR DE OBRAS

- Es un parque y esta inscrito en el conservador así, esta recepcionados así y la única fórmula seria por(habla sin micrófono)

ASESOR URBANO

- Me refiero a este edificio

DIRECTOR DE OBRAS

- está puede grabarse como un equipamiento y esto fue construido al igual que el liceo de Concón arriba de un área verde pero esta recepcionada

REPRESENTANTE HABITERRA

- Pero el predio del edificio consistorial en proyecto está dentro de la zona centro de servicio que permite todos los tipos de equipamiento

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Con esto quedamos bien pero este es otro edificio

DIRECTOR DE OBRAS

- habría que gravarlo como equipamiento municipal

REPRESENTANTE HABITERRA

- Alguna otra observación a la zona de vivienda de Lomas Montemar 2 volviendo al punto,

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- El único tema que quizás queda pendiente es respecto de la ordenanza si es que tuviésemos alguna otra observación respecto de los usos de suelo porque por ejemplo estoy pensando nosotros no tenemos terminal de buses que ha sido alguna aspiración y no sé si lo tenemos incorporado

ASESOR URBANO

- (Habla sin micrófono)

DIRECTOR DE OBRAS

- Si es posible y creo que lo conversamos en Santiago, la posibilidad sin varia los porcentajes y todo que están muy equilibrado, si aquellos predios que siendo estas zonas por el hecho de enfrentar la avenida Francisco Soza pudieran asimilarse a la normativa urbanística de la zona de acá , me refiere que a diferencia del camino miradores que está en una situación de inflexión de lo que es la pendiente en la parte de meseta y luego baja a la costa, esta avenida es prácticamente en horizontal entonces como perspectiva los mismo alturas de edificación una constructora que compre por el otro lado pienso que podría ser

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

positivo tener las mismas alturas pero solamente aquellos predios que dan a la avenida y de ahí para atrás , un tema de imagen urbana

REPRESENTANTE HABITERRA

- Muy buena la observación
- Alguna otra observación sobre Lomas 2
- pasamos a la zona mixta residencial 1 zrm1 esa no está en la presentación tiene que ver con todo el sector de meseta y lo importante es señalarle que en el sector de meseta se mantiene densidades bastante bajas ajustada a lo que hoy está como consolidado en la zona residenciales, por lo tanto ahí básicamente se mantiene el uso preferentemente residencial en densidad de 100 habitantes por hectáreas en el caso de la residencial 1 y que va incrementando

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- y es la misma que está en el seccional, aquí que significa este color morado

REPRESENTANTE HABITERRA

- Que este corredor tiene un uso permitido, es una zona centro de servicio 2 que tiene mayor intensidad de uso con este corredor de máximo de 4 pisos de altura porque están en torno a la vía Concón Reñaca y son todos los predios que enfrenta a la Concón Reñaca porque es un sector más comercial , pero se puede construir a media altura , también permite a excepción de esta zona que esta al interior que es una zona de residencial 1, la 2 y la 3 que son las mesetas donde predomina los usos residenciales , aquí tenemos 100 habitantes por hectáreas y aquí tenemos 125 y aquí llegamos a 180 habitantes por hectáreas en el caso de residencial mixto 3, son todas mixtas se restringe solamente aquellos usos de equipamiento que son más molesto para la vivienda pero preferentemente residenciales y se agregan los corredores para precisamente para

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

poder concentra los equipamientos comerciales en torno a las vías más importantes de mayor flujo

DIRECTOR DE OBRAS

- esta misma cosa podríamos hacer de que las propiedades del frente, porque no podría ver un costado con el otro una distinción de usos de suelo

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- INCORPORANDO también el otro lado, aquí queda gravada la calle que baja a la vía PIV y a la Concón Reñaca

REPRESENTANTE HABITERRA

- alguna observación

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- Esta es la zona que tenemos congelados los permisos ¿cuando vence?

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Son tres meses

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- y después ampliado hasta dos

DIRECTOR DE OBRAS

- MAS BIEN una consulta, aquí tenemos que la avenida Manantiales tiene por ambos costados las mismas condiciones sin embargo aquí se interrumpe y se eso obedece a los condominios
-

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

REPRESENTANTE HABITERRA

- Se podría estudiar, pero se quiso reconocer el uso habitacional
- Y la ultima es residencial mixta 3 que es la más oscura de la avenida PIV hacia acá , es la de color café y tienen mayores densidad y está dentro de la misma posición y se tuvo en vista el términos de diagnóstico que es esta configuración residencial, claramente es distinta a esta otra configuración residencial desde el punto de vista de atomización predial, porque responden a estándares habitacional de barrios diferenciado del punto de vista de los grupos, pero se quiso desde el punto de vista lograr el equilibrio y se quiso mantener con las mismas normas urbanistas desde el punto de vista de su desarrollo residencial, por lo tanto aquí se plantea las mayores densidades dentro de los posible en la meseta que son 180 habitantes por hectáreas y 125 y 100 a propósito de lo que se quiso considerar , también es uso mixto pero preferentemente residencial, para unificarlo, todo esto se mantuvo tal cual porque también fue acuerdo municipal y es lo que se va a incorporar acá, se mantuvo respecto de lo que son las sesiones o los predios que ya están salvaguardado para equipamiento municipal y tiene uso para equipamiento

CONCEJAL SUSAN SPICHIGER

- **Acá** entiendo que esta y Blanca Estela tiene permitido uso comercial

ASESOR URBANO

- Uso mixto

REPRESENTANTE HABITERRA

- Se mantiene los usos mixto pero es preferentemente es residencial

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Que pasa con los terrenos que están en los Ginkgos y la avenida Bosques de Montemar , Concón Reñaca y Francisco Soza ¿Qué uso va a tener ese terreno?, el futuro moll, porque eso era de uso habitacional

ASESOR URBANO

- Como fue aprobado el proyecto a propósito que la zonificación corresponde a Viña del Mar era comercial

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Que uso de suelo había en el terreno de Concón y ahora que se le puso

ASESOR URBANO

- Centro de servicio 1 , es la mitad de nosotros

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Y actualmente que es lo que tiene

ASESOR URBANO

- Es H7 habitacional al tener la zonificación de Viña del Mar es un uso de suelo comercial

CONCEJAL BRUNO GARAY

- No hable de Viña , que puso

ASESOR URBANO

- H7

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Habitacional y no comercial , hoy día con esta presentación del plan regulador que uso de suelo se puede construir en ese terreno

ASESOR URBANO

- Zona de Centro de servicio

REPRESENTANTE HABITERRA

- la zona de centro de servicio permite vivienda y permite todos los equipamientos y más en esa zona donde por la jerarquía de la vía que enfrenta la escala de equipamiento puede ser mayor respecto a cualquiera de otra vía

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Antes de esta presentación de este plan regulador

REPRESENTANTE HABITERRA

- Todos los destinos comerciales

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Ese destino era solamente habitacional, no podía haber comercio hoy en día hay comercio

REPRESENTANTE HABITERRA

- Hoy día esta permitido todos los usos residenciales porque los que son centros de servicios, tiene todos los usos científicos, comercio, deporte ,educación se prohíbe los estadios

CONCEJAL BRUNO GARAY

- quiero hacer una observación porque considero que ese terreno debería ser de uso habitacional y no comercial por las

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

características que tiene ese terreno, porque la gente que compró alrededor creyendo que había un uso residencial y no comercial, se podría ver afectada, considero que ahí un centro comercial de envergadura en el tiempo y el espacio y todo lo que ha dicho el asesor urbanístico que Concón le hace falta infraestructura urbana, considero que ese terreno en el tiempo y espacio debe ser gravado solamente como uso de vivienda habitacional y no comercial o industrial

REPRESENTANTE HABITERRA

- Tomamos nota de la observación

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- La única consulta que tengo si no fuera así ese sector podría estaba lleno de edificios

REPRESENTANTE HABITERRA

- Actualmente la norma vigente es H7 se permiten edificios

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- podría haber edificio en vez de estar un centro comercial,

REPRESENTANTE HABITERRA

- La situación actual es que todo lo que se ha construido en H7 se puede construir ahí

ASESOR URBANO

- habla sin micrófono

PRESIDENTE DEL CONCEJO

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- La gente que está ahí podría tener edificios al frente de ellos

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Y Siempre se supo ahí, porque son las normas que están hoy , en el tiempo y en el espacio y debido a que indistintamente la consultora y el asesor urbanístico ha dicho que le falta equipamiento y que va haber congestionamiento vial , la avenida Concón Reñaca no da abasto, yo creo que el moll y ninguna área de industria y comercio podría estar ahí

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- entiendo la observación y usted la ha dejado establecida , solo para precisar podría mantenerse esa área pero restringiendo algunos tipos de uso de equipamiento que no fuera un moll, que fuera una panadería,

REPRESENTANTE HABITERRA

- Quiero ser claro en el punto de vista de las normas , para efecto de ser discrecional con el uso de las normas pero no arbitraria ,

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo comparto lo que dice el Concejal y no estoy de acuerdo con el mol ahí

REPRESENTANTE HABITERRA

- efectivamente uno puede normar un tipo de uso que en este caso es equipamiento , clase de uso en este tipo de comercio y destino dentro de ese comercio , específicamente uno puede hablar de locales comerciales, de restoranes, fuentes de soda, hay algo que

PRESIDENTE DEL CONCEJO

MUNICIPALIDAD DE CONCON**SECRETARIA MUNICIPAL**

- Porque veo yo distinto y ahí no comparto lo que dice el Concejal y no estoy de acuerdo con el moll, pero no estoy de acuerdo ver edificio a tapando a todo el mundo pero si un restauran, una cosa de equipamiento distinto.

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Siguiendo la línea de los que se nos ha planteado este tiempo se si se llena de restaurantes y comercio ahí va hacer un colapso vial tremendo

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- pero si se nos llena de departamento también , es distinto que yo tenga al frente algún otro equipamiento a que tenga lleno de edificios

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Pero si el plan regulador se pone habitacional no te da para construir edificio 24 pisos , tenemos la zona de costa de Montemar H7 que tenemos que construir en 5000 metros cuadrados 7 pisos

REPRESENTANTE HABITERRA

- Quiero advertir algo del punto de vista de cómo se distribuye los distintos usos en relación a la generación de viajes de un edificio en altura X respecto a la atracción que puede generar un comercio o un restorán, hay un aspecto que lo norma la ordenanza general de urbanismo y construcción y que no es facultad de este instrumento y que tiene que ver con la escala de equipamiento en relación a la vía que enfrenta , esa vía es una vía troncal , es una vía que desde el punto de vista de cómo está tipificada en el 232 de la ley tiene una capacidad importante , el ámbito urbano local por lo tanto dando el uso de equipamiento se podrán localizar ahí un equipamiento en términos de escala proporcional a esa vía troncal y eso es una

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

facultad que está establecida en la ordenanza general nosotros no podemos restringirlo a nivel de este plan

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Mi observación es que en ese terreno se mantenga uso habitacional H7 o H5

REPRESENTANTE HABITERRA

- Lo tiene permitido actualmente

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Pero que no se grave el uso comercial como lo están haciendo ahora, esta propuesta sino que uso habitacional y me llama la atención pero restringiendo la altura

REPRESENTANTE HABITERRA

- Esta propuesta no está grabando el uso residencial lo tiene permitido vivienda y comercio

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Me llama la atención el comercio porque antes era vivienda solamente, ahora es comercio y mi observaciones que solamente sea vivienda y no comercio y la segunda observación es que en esa área en la esquina en los Ginkgos con Bosques de Montemar me aparece haber visto un plano con una área verde que hoy no existe

ASESOR URBANO

- Es el mismo loteador determino esa área verde

REPRESENTANTE HABITERRA

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Lo ponemos como área verde existente

DIRECTOR DE OBRAS

- Si en algún Concejo cuando recién aparece el tema del mol plaza yo lo aclaro esto, es una cuadra de área verde que se dejó para efecto dependiente del desarrollo que fuere a tener esta macro manzana y pudiese quedar ahí mismo o que el municipio en conjunto con los emprendedores pudiera ver cual pudiese ser la mejor forma de plantear esta área verde , en algún momento

CONCEJAL BRUNO GARAY

- YO Propuse toda esa franja ocupar el área verde cosa de que en esa zona habitacional separarla y en una vereda más ancha Y ME Llama la atención que se ocupe en comercio y más encima se saca esa área verde

DIRECTOR DE OBRAS

- Es una omisión y no es que se haya dejado , pero que el emprendedor no se puede olvidar de esto porque está gravado en el loteo , en definitiva lo que dice le Concejal es que esta área verde que es una cuadrado pudiera ser convertida en una franja y ya mismo podríamos generar eso en este plan regulador y lo que quería decir para los efectos de debate es que hoy día todavía no se ha presentado el ante proyecto del mol, sin embargo se presentó una subdivisión porque la intencionalidad de los emprendedores es hacer comercio hacia la vía Concón Reñaca y vivienda hacia atrás

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Edificios hacia atrás

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Pero no aun , lo que está diciendo Julio agrava la intencionalidad

DIRECTOR DE OBRAS

- Lo más importante que cualquiera fuera el uso de suelo Concejal que nosotros como plan regulador le pusiéramos a esta área por ordenanza general de urbanismo y construcción pasaría igualmente a tomar las condiciones de Viña, puesto que por la mayor vía vale los usos de suelo

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Yo creo que eso no va a llegar a buen puerto porque la entrada es por el bandejon central de Francisco Soza, yo creo que ese proyecto no tiene ni pies ni cabeza en el tiempo ni en el espacio , una entrada de mol que tiene que romper el bandejon central de una avenida para buscar la quinta pata del gato para entra al mol en Concón, en donde es la mayor extensión del territorio yo creo que eso no tiene ni pies ni cabeza

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- para ir definiendo cual es la observación que hace usted

REPRESENTANTE HABITERRA

- Dejamos en acta la observación del Concejal Garay
- Solamente quiero hacer un alcance respecto a esa observación en el caso puntal de las sesiones yo recomiendo no dejar como zona de áreas verdes a propósito que efectivamente es materia de la gestión misma del proyecto y corresponde a sesiones gratuitas y las zonas de áreas verdes incrementan las sesiones , las sesiones dentro del terreno según el uso si o si las tiene que dar, no la materialización de las áreas verdes que se gravan

CONCEJAL BRUNO GARAY

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

- Me está dando la razón de lo que he dicho yo la semana pasada por el área verde de que se está grabando el terreno, pongamos mas áreas verdes con la sesión sumado a lo que vamos a gravar para ir en concordancia con todo lo que se ha hablado

REPRESENTANTE HABITERRA

- Lo señaló precisamente por el caso del lote sobre el equipamiento comercial , es lo mismo del borde costero no se modifica en nada ni la zona residencial norte y la sur
- Dejamos hasta aquí las observaciones del día de hoy

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Después sería la reunión

REPRESENTANTE HABITERRA

- Y con esto satisfacemos los requerimientos de la licitación respecto del levantamiento de las observaciones final del plan regulador

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En la sesión que debemos votar deben incorporar estas

REPRESENTANTE HABITERRA

- si , pero con esto satisfacemos para el punto de la etapa número 6 y por lo tanto la damos por terminada

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Terminado los temas se cierra la sesión

MUNICIPALIDAD DE CONCON

SECRETARIA MUNICIPAL

PATRICIO ANDRÉS TORRES
SECRETARIO MUNICIPAL