



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

SESION ORDINARIA N° 06 / 2012

CONCEJO MUNICIPAL DE ZAPALLAR

Lunes 27 de Febrero de 2012

PRESIDE: SR. NICOLAS COX URREJOLA
Alcalde

SECRETARIO: SR. G. ANTONIO MOLINA DAINE
SECRETARIO MUNICIPAL

ASISTENCIAS SEÑORES CONCEJALES:

SRA. LILIANA FIGUEROA ARANCIBIA
SR. PABLO VALDES ALDUNATE
SR. CESAR RAMIREZ NAVIA
SR. FIDEL ROJAS GUERRA
SR. SERGIO URREJOLA MONCKEBERG
SR. ALBERTO VALENZUELA NUÑEZ

ASISTENCIA: SR. ELIECER FUENZALIDA CORNEJO, Administrador Municipal
SR. JUAN BUZETA NOVOA, Asesor Jurídico

SR. JOSE RAFAEL CAMPINO, Presidente Corporación Para el
Desarrollo de Zapallar.

SR. FELIPE CACERES.

TABLA

1. MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR.

Se inicia la sesión con la intervención del señor Patricio Scheleff, de la Empresa Polis Ltda, que tiene a la vista la presentación preparada a objeto de consensuar las observaciones de la comunidad, según acuerdo adoptado en reunión anterior. El señor Scheleff señala que el objetivo de la reunión es, tal como se había acordado



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

con anterioridad, que los señores concejales se pronuncien respecto de si acogen o no las observaciones hechas por la comunidad al Plan Regulador de manera de proceder con la aprobación del Plan. Señala que la presentación que se realizará a continuación mostrará todas las observaciones recibidas una a una y las soluciones propuestas para que los señores concejales determinen si las acogen o no.

A partir de consultas emanadas del Concejal Valdés, Patricio Scheleff responde que la definición de quebradas como áreas de riesgo, no está relacionada solamente con el cauce de agua, sino que el patrimonio ambiental y la masa arbórea que tienen las quebradas, antecedente que fue visado por la CONAMA (hoy Ministerio de Medio Ambiente). De hecho hay solamente una o dos quebradas que tienen curso de agua permanente, pero la existencia de cursos de agua permanente de las quebradas no es la razón exclusiva para la definición de esta disposición.

El señor Valdés indica que también hay edificación en algunas de ellas, lo que ocurre tanto hacia abajo del camino (ruta F30E) como hacia arriba de él.

Patricio Scheleff señala que la gran mayoría de las quebradas existentes desde la ruta F-30-E hacia abajo se ubican en los sectores urbanizados de Cachagua y Zapallar, por tanto esas quebradas se plantearon como áreas y no zonas como el resto sobre las que no se evidenciaron construcciones. Esto quiere decir que son restricciones "mitigables" previa presentación de una aprobación y/o solución de ingeniería para quien quiera construir nuevas edificaciones o ampliar sus viviendas en esos sectores, puesto que de lo contrario no se podría construir allí y no construir afectaría hoy día a una gran cantidad de permisos de edificación. De acuerdo a lo que establece hoy el PRC vigente en esas zonas, la gente que vive allí no puede ampliar o modificar su casa sin que se mantenga lo que dice hoy el Plan Regulador, dado que hoy esas quebradas son zonas de restricción en que no se puede construir.

El señor Valdés consulta porque quiere tener certeza al respecto, de que se planteó desde el inicio de esta modificación que iba a durar unos 4 o 5 años, que se iban a tener reuniones informadas, y que no se iban a aceptar preguntas de interesados directamente a los asesores, iba a ser todo a través del Municipio y quiere saber si ha habido reuniones del Alcalde y Concejales extras, reuniones ajenas a las tenidas en forma oficial.

El señor Patricio Scheleff señala que Polis ha tenido contacto con interesados desde el comienzo y se ha juntado con algunos de ellos a objeto de aclarar dudas frente al Plan Regulador planteadas por varios de los interesados. En general es algo que se trata de evitar porque demanda un tiempo importante y porque para eso están las instancias de participación ciudadana. Mientras no altere el proceso establecido en la legislación, es decir, que el señor que nos plantea sus dudas o inquietudes a nosotros lo haga también en el marco de la participación ciudadana, no está mal.

El Concejal Valdés consulta si ha habido reuniones extras con Concejales o el Alcalde, reuniones que no hayan sido en el municipio.



Patricio Scheleff señala que sí tuvo lugar una reunión un par de años atrás con el Alcalde y la Asociación de Propietarios de Cachagua, precisamente a raíz de su constante preocupación respecto de su interés público como asociación de propietarios.

El señor Alcalde señala que no conoce un acuerdo que señale que no fuese posible juntarse como Alcalde con los asesores.

Continuando con la presentación, el señor Scheleff reitera que la idea de esta reunión, tal como se había acordado hace 4 meses atrás, es que el Concejo tome acuerdo de las observaciones que la comunidad le hizo al plan, plazo que se prorrogó por dos meses, 60 días más, plazo que se cumple el 14 de Marzo. El acuerdo adoptado es que después de las reuniones de trabajo que se realizaron durante el verano a objeto de revisar las observaciones caso a caso, (Diciembre y Enero), retomásemos las observaciones también caso a caso en esta sesión final de manera de poder nosotros resolver tomando acuerdos respecto de las respuestas con ustedes.

Respecto de algunas observaciones, hubo un pre acuerdo, frente a lo cual los Concejales quedaron de evaluarlas (las que se repartieron en su oportunidad a cada Concejal), de manera que a partir de hoy se comience con la toma de acuerdos respecto de lo que la ciudadanía observó y las respuestas o soluciones propuestas. Estas decisiones pueden generar ajustes, de hecho aquí se plantearon algunos que surgen de las observaciones, durante el proceso de exposición pública del plan y además de los ajustes posteriores a todas las cartas, que es lo que consultaba Pablo Valdés al comienzo, dado que deben ser respondidas por la Municipalidad por escrito al final de este proceso.

Patricio Scheleff señala que este es un proceso conocido por el Concejo, expuesto a lo largo de 2 años de elaboración del estudio, que constó de 4 etapas de desarrollo con una duración de 4 meses cada etapa, un proceso de más de 40 reuniones de participación ciudadana con las distintas comunidades de Cachagua, Zapallar, La Laguna y también de Catapilco. Esa es la radiografía del camino recorrido, estamos en la etapa 5 de tramitación, y nos encontramos con un proceso que es doble, por un lado está la tramitación ambiental (que ya se obtuvo favorablemente) y la tramitación vía Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La Municipalidad hizo ya las audiencias públicas 1 y 2, se expuso por 30 días el plan a los vecinos, se ofreció en forma gratuita además la información en CD completa, la ordenanza y plano, a los vecinos por ese periodo de audiencias públicas, y luego de la audiencia pública 2 los interesados, tal como lo establece la Ley, tuvieron 15 días adicionales como último plazo para hacer sus observaciones por escrito. Ahora el Concejo debe iniciar el proceso de aprobación del plan, acogiendo o no, o en forma parcial o total, las observaciones de los vecinos.

Patricio Scheleff señala que posteriormente el Plan debe enviarse al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo en Valparaíso, el cual tiene 60 días como máximo para elaborar, un informe favorable de índole técnico. El Ministerio de la Vivienda ya ha



revisado este plan largamente y hemos tenido contacto con ellos desde el comienzo, como ustedes saben, producto de que aquí hay un Plan Regulador Intercomunal que está llevando adelante el propio Ministerio de la Vivienda que es su responsabilidad y los planes comunales son responsabilidad de los municipios, para que exista esa coordinación.

Indica el señor Scheleff que después de la revisión del Ministerio de la Vivienda una vez que lo aprueba vuelve al Concejo para que mediante un decreto lo promulgue en el Diario Oficial, en ese minuto es ley no antes. Explica que el 10 de Septiembre se hizo la audiencia pública N° 1, la exposición de plan se hizo inmediatamente después. La audiencia pública N° 2 se hizo a la semana siguiente, el 15 de Octubre, los vecinos tuvieron 15 días para hacer observaciones hasta el 2 de Noviembre y el Alcalde a partir del 14 de Noviembre y en Concejo tomó la decisión de aprobar el Plan aplazando o prorrogando este período, lo cual si queda en acta registrado, por tanto la ley lo acoge como tal, lo acepta, en 120 días, finalmente 60 y 60.

Patricio Scheleff señala que hay un total de 69 observaciones, que el Concejo las vio en reuniones de trabajo, agrupadas por localidad. Zapallar tiene 18 observaciones, la localidad de Cachagua tiene 15, La Laguna tiene 3, y en la zona que está entre localidades o en zona interurbana, especialmente en la zona ZH5 y ZH6 que son las zonas que están sobre la Ruta F-30-E, se concentraron 33 observaciones, la mayoría de las cuales tiene se refiere a las quebradas.

Un breve resumen de los temas recurrentes en las observaciones, presenta Patricio Scheleff:

- Normativa asociada a las quebradas, que se ajusten o se eliminen algunas zonas de quebradas;
- Normativa respecto de los ajustes propuestos para la zona del cordón montañoso que está sobre la cota 180, que el Plan Regulador como ustedes saben, indica la decisión de incorporarla como una zona no construable;
- Aplicación y condiciones de las zonas residenciales que son ZH5 y ZH6, nuevamente sobre la Ruta F-30;
- Normas de concentración de densidades, es un tema recurrente;
- Conservar derechos adquiridos en loteos existentes y aprobados;
- Reconocimiento de derecho del propietario, caso de Cantagua que tiene una aprobación incluso bastante interior vía Art. 55, en el fondo un cambio de uso de suelo cuando era agrícola, todo el tema de la ZH5 y ZH6 que tiene una superficie mínima de 5.000 m². Para la zona ZH-5 la mayoría de las observaciones de ajuste es que esta subdivisión mínima se reduzca 2.500 m²;
- Aplicación de áreas de riesgo y de fusión en el sector de Beranda, en particular, que haya una claridad en la redacción de las restricciones asociadas al área de remoción en masa, y observaciones específicas respecto de terrenos contiguos al caso de Las Dunas de Cachagua;
- La propuesta vial de eliminar la Calle Uno en Cachagua;
- Observaciones puntuales sobre la vía que está al costado del Loteo El Golf;
- Observaciones puntuales sobre las distintas localidades, sobre el Loteo El Boldo hay varias observaciones, aquí están los loteos, varios de los cuales fueron



- acogidos a concentración de densidades: Zapallar Norte, Fundo Zapallar, Cerro El Morro, Costacachagua, Loteo Cantagua, Loteo La Higuera, Fundo Aguas Claras, Fundo Cachagua, etc.; y
- Observaciones de juntas de vecinos, como de la Junta de Vecinos de Zapallar, lo mismo que los vecinos de La Laguna, tanto los vecinos de Laguna de Zapallar y la Junta de Vecinos N° 3 Los Aromos que también pertenecen a Laguna y algunas observaciones, sugerencias, reclamos específicos de propietarios y vecinos, muchos de los cuales no tienen implicancia directa en el ajuste propuesto de las modificaciones del plan. Otras son dudas aclaratorias respecto de temas técnicos o dudas sobre un ámbito que es más bien doméstico como propietario de su propiedad en particular.

El señor Scheleff comienza con la revisión de las observaciones de la localidad de Zapallar, ya vistas en reuniones anteriores, e indica que en la presentación de cada uno de los casos se integran las soluciones o propuestas de ajuste cuando corresponde hacerlo, según lo que se acordó en forma preliminar con el Concejo en reuniones de trabajo durante el verano. Muestra los propietarios que hicieron observaciones aquí en la localidad de Zapallar.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Carlos Alberto Urzúa Baeza, arquitecto, Federico Ringelling Hunger, abogado. En representación de propietarios El Boldo	<ul style="list-style-type: none">- Reconocimiento de derechos adquiridos previos al Plan- Ajuste de aplicación de las zonas de quebradas (ZEP-3) y de Cordón Montañosos (ZEP-5)- Aumento del área de la zona ZH-5

En relación al reconocimiento de los derechos adquiridos, la observación solicita incorporar un artículo especial, que si recuerdan nosotros lo incorporamos dentro del Plan Regulador que permitía básicamente para sitios que quedaban mordidos por la cota 180 m.s.n.m. y que habían presentado anteproyecto de loteos ingresados y aprobados dentro del Loteo El Boldo. Sobre la cota 180 m.s.n.m. el territorio no está incorporado dentro del área urbana en el PRC vigente, pero estamos obligados nosotros a incorporarla en esta modificación. Esta zona hoy está en manos del Plan Regulador Intercomunal como una zona de extensión Urbana, que se llama la zona ZEU6 en dicho plan y la decisión del Concejo fue no acoger mayor constructibilidad en dicha zona, ni definir esa zona como un área desarrollable. De esa forma, no se afecta el derecho adquirido de los 26 propietarios que cuentan con anteproyecto aprobado, son 18 propietarios que ya tienen proyecto aprobado aquí, más los 8 que presentaron proyecto, hacen en total de 26. Están reiterando lo que habían sugerido cuando el estudio se inició hace un par de años atrás y se incorporó este artículo transitorio, entonces aquí la respuesta a la observación es que éste artículo se encuentra incorporado de la ordenanza.



Después la observación solicita incorporar un artículo especial, en la ordenanza del plan que permita sumar la superficie afectada en la zona ZEP como parte de la constructibilidad en determinado terreno. Esto fue una consulta reiterada que tiene que ver con lo siguiente: "En un terreno sobre la Ruta F-30 de 5.000 m² o menor, que esté afectado por más de una quebrada tendrá poco terreno para construir, pero se puede construir una casa. Sin embargo, si las quebradas le restan superficie para la constructibilidad, y lo que está haciendo el Loteo El Boldo, lo mismo hicieron varios propietarios, lo que solicitan es que no se afecte esa constructibilidad siempre y cuando se pueda construir. Si hay algún terreno que esté lleno de quebradas y no pueda construir en ningún lado por mucha constructibilidad que tenga no tiene donde poner la casa, aquí la propuesta que hemos planteado es incorporar una norma que señale que las quebradas no afecten la constructibilidad del terreno, eso es más simple. Se trata de una constructibilidad baja del 0,1, que significa el 10% del terreno, sobre un terreno de 5000 m² corresponde a un máximo de 500 m².

Luego dentro de las observaciones el señor Scheleff señala que se solicita la desafectación de la zona de resguardo para algunas de las quebradas. Este Plan Regulador modifica las quebradas que hoy día están en el Plan Regulador vigente, proponiendo y aumentando más o menos en un 25% la cantidad de quebradas, a partir de un modelo, un levantamiento aerofotogramétrico que define la topografía y en función de un modelo determina la localización de las quebradas y además se establecen los anchos y se diferencian esos anchos, es decir ya no son de 80 m todos parejos como lo establece el PRC vigente, sino que ahora hay de 15 m hasta 50 m que es el ancho mayor. Entonces están solicitando algo que nosotros ya habíamos considerado. La observación alude a lo siguiente:

- Alternativa 1, solicita eliminar las quebradas 16 b, 16b1, b2 y 17 b2 que son en el fondo 4 quebradas; y
- Alternativa 2, solicitan disminuir la faja de resguardo de quebradas.

Patricio Scheleff señala que como criterio general adoptado, el resguardo de quebradas tiene 50 metros, ahora ya no tiene 80 como en el PRC vigente, pero ellos están pidiendo poder eliminar las quebradas o bien disminuir la faja. Señala que durante estos meses se hicieron varias visitas a terreno adicionales con el objeto de volver a revisar y cotejar los anchos, además de la revisión de otros antecedentes de parte de los propietarios que hicieron observaciones, aportando la mayoría de ellos topografía más precisa.

Patricio Scheleff señala que en estos casos, la decisión está por precisar, más que eliminar las quebradas del caso El Boldo, dado que éstas efectivamente existen, dejándolas en 15 metros cada una y quedan en 35 m como máximo porque hay 10 metros a cada lado de resguardo. La quebrada de 80 pasó a tener 50 m y lo que se está haciendo es que en este caso disminuirla a 15.

El señor Sergio Urrejola consulta si eso se va a hacer para todas las quebradas de toda la comuna.



El señor Scheleff señala que se va a estudiar en todas las que hicieron observaciones solamente.

El señor Urrejola indica que se debiera hacer para todas o no se le hace a ninguna.

El señor Scheleff indica que solamente para los que hicieron observaciones.

Entonces el señor Urrejola indica que van a estar en condiciones distintas personas que tienen en las mismas condiciones.

El señor Scheleff señala que hay 8 o 9 quebradas que están hacia arriba que no fueron consultadas, no hay viviendas alrededor de esas quebradas, no están afectando a construcciones existentes, es un porcentaje muy bajo. El otro criterio sería volver a revisarlas completamente todas.

El señor Urrejola señala que otro criterio justo sería dejarlas todas iguales.

Patricio Scheleff indica que no pueden quedar todas iguales porque hay diferentes orientaciones, topografía y vegetación, son las 3 condiciones que se establecieron dentro de la metodología, que es la misma que usó el anteproyecto de la ley de bosques en Chile cuando, cuestión que además fue revisado Conama de la época, y acogió positivamente la metodología para la definición de áreas de preservación, entonces, lo que es lógico es que se ajusten cuando existan antecedentes o mayor detalle.

El señor Urrejola consulta cuál es la quebrada que existe con más vegetación. Por ejemplo, la quebrada con más vegetación de toda la zona en que se va a dejar incluso unos por más y otros por menos. Le consulta cuales son las 5 quebradas con más vegetación.

El señor Scheleff le indica que no las sabe por nombre.

El señor Urrejola le solicita le diga más o menos donde están.

El señor Scheleff indica que en el sector sur, aquí en Zapallar hay una quebrada gigantesca que viene de arriba.

El señor Urrejola acota que basta ver la vegetación, las que vienen del norte, la verdad que las quebradas casi no tienen vegetación, pero las que se van al sur tienen la vegetación. Ahora esas quebradas, tiene entendido, que esa cosa se hizo en su tiempo bien o mal, el único objetivo fue preservar la vegetación en las quebradas, porque hoy día construir una quebrada es un problema de plata, cuánto cuesta hacer una estructura bien hecha y que la quebrada pase por el lado. Basta ver Beranda y que han construido en unos terrenos así, entonces hoy día la constructibilidad de las quebradas, uno puede hacer lo que quiera en la quebrada, lo que si se quiere dejar en claro, de que no se ponga la casa al medio de la quebrada y se ponga a un lado, eso se imagina, que es lo que se quiere evitar en su tiempo.



El señor Scheleff indica que es necesario considerar que las quebradas tienen un riesgo más allá de la tecnología a implementar que las elimine o aminore, porque es por allí donde las aguas lluvias corren, especialmente frente a posibles catástrofes naturales producto de altas pluviometrías.

El señor Urrejola señala que se le hace un proyecto de ingeniería y se lo pasan, la verdad que el riesgo, pueden hacer en la quebrada un puente y hacer la casa arriba.

El señor Scheleff indica que el riesgo no existe cuando se hacen estudios correspondientes. Para la gran mayoría de las quebradas, entre el 75% y 80%, lo que estableció la Conama al insistir en dejarlas como zonas no construibles, indica, fue una norma de preservación.

El señor Valdés consulta si abajo también, por qué abajo es distinto.

Patricio Scheleff indica que solamente bajo la ruta F30E es distinto, cuando las quebradas existen frente a Cachagua y frente a Zapallar.

El señor Valdés indica que las quebradas frente a Zapallar y Cachagua son las mismas y no entiende porque la quebrada abajo del camino tiene la misma vegetación, es decir, adentro de Zapallar, cuando en la práctica estas mismas quebradas tienen más vegetación mientras más se acercan al borde costero, tienen más agua, porque traen todos los pequeños afluentes que van tomando los días de lluvia, entonces no le cuadra el tema.

Patricio Scheleff señala que respecto a las quebradas el Plan Regulador establece el criterio que se validó con la Conama el año 2009, la preservación de las zonas de quebradas están fundamentalmente identificadas por la autoridad ambiental, desde la Ruta F-30 hacia arriba, ellos además establecen allí un sitio prioritario, el sitio prioritario Bosques de Zapallar,, en que se incluyen sectores urbanos que están dentro de la zona ZH-5, y la autoridad en ese minuto fijó esas condiciones y no las quiso modificar. Cuando les mostramos la actual modificación para regular las quebradas costó mucho que accedieran a olvidarse del criterio de los 80 metros de ancho parejo y disminuir los anchos en base a los criterios antes explicados. Finalmente accedieron.

El señor Valdés señala que no entiende y consulta si hoy día se puede intervenir abajo las quebradas.

El señor Scheleff indica que no.

El señor Valdés entonces consulta si con la modificación se podría intervenir.

El señor Scheleff indica que hoy día, con el actual Plan Regulador, no se podrían construir nuevas casas o edificaciones o ampliar las existentes que están sobre las quebradas de Cachagua y Zapallar.



Entonces dice el señor Valdés es intervenir las quebradas, indica que no entiende el criterio, arriba que tiene menos agua, tiene menos vegetación, no se puede y abajo, no entiende.

El señor Scheleff explica que técnicamente las quebradas se pueden mitigar, disminuir el riesgo, reduciendo el riesgo con una obra de ingeniería que capture el agua lluvia, ese es el objetivo de las quebradas.

El señor Valdés indica que entonces arriba no se podría construir dentro de la quebrada, porque si teniendo medición de 35 metros, en 35 metros no se puede hacer nada.

El señor Scheleff señala que hacia abajo están todas construidas las quebradas.

El señor Valdés indica que algunas se pueden construir más.

El señor Scheleff indica que está bien, pero mantener la misma condición que tiene hoy día el Plan Regulador si es una zona no construible, significa congelar esos permisos, nadie puede ampliar sus casas.

El señor Valdés indica entonces que las casas para ampliarlas tienen que tener los árboles abajo. Los que estamos proponiendo, indica, somos nosotros.

El señor Scheleff indica que propusieron que arriba, las quebradas fueran edificables y la Conama no aceptó el criterio, identificó con claridad cuáles eran los 2 o 3 sitios prioritarios que están en torno al borde costero.

El señor Valdés indica que está bien, pero hoy día lo tenemos prohibido, se está ampliando, es decir, la persona puede construir echar 5 árboles abajo y poner una casa y ampliar una pieza, eso lo podría hacer a futuro.

El señor Scheleff señala que no, dentro de la ordenanza hay un artículo que establece que el material vegetal debe ser preservado y la forma de poder hacerlo es que el estudio de ingeniería que eventualmente modifique la quebrada no altere el material vegetal.

El señor Valdés señala que se puede instalar un pilar o dos y una cosa en el aire y se acabó, no se está alterando nada, es decir, se puede usar la quebrada completa, de arriba no la pueden usar cuando se tiene menos agua y menos vegetación, entonces no entiende el tema, por eso indica, que lo que está haciendo el señor Scheleff es justo y tiene cierta lógica, nadie pide que frieguen a los de abajo, todo lo contrario, ojalá pudieran construir, perfecto está siendo responsable y consciente, pero los de arriba también ver la posibilidad de bajarlo en 15 o 30 que tenga una cierta lógica, eso es todo.



El señor Scheleff señala que de la revisión general, aproximadamente el 80% de las observaciones están siendo acogidas y dice que casi el 100% de las observaciones referidas a las quebradas fueron, ya sea excluidas, porque se pudo demostrar que efectivamente en algunos casos ya no existía evidencias de la presencia de una quebrada, o, su ancho era factible de ser reducido.

El señor Urrejola le indica al señor Scheleff si está proponiendo reducir el ancho, porqué no se les reduce a todos, para que no queden con más ancho y otros con menos ancho.

El señor Scheleff señala que no puede ser, es arbitrario hacerlo de esa forma. Señala que lo que están haciendo es reducir las quebradas.

El señor Valdés indica que hay una cosa que es cierta, que se podría hacer en general a todos, porque si hay gente que no lo vio, no se dio cuenta, no lo leyó, hay gente que se le está haciendo un daño, porque no se dio cuenta, o era ignorante o no sabe que pasó.

El señor Urrejola indica que venía de 80 y se redujo a 50.

Patricio Scheleff señala que la única forma que tiene de reducir todas las quebradas a 15, es en un nuevo estudio topográfico, que tenga precisión de curvas de nivel de 50 cms. o 1 metro, cosa que no se tiene, y eso costó, como ustedes saben, mas de M\$ 25.000.- (veinticinco millones de pesos). Al hacer las observaciones los propietarios aportaron antecedentes precisos y dice que lo que puede esgrimir para acoger un poco de la justeza a pesar de que durante 2 años se expuso el plan al público, se puede incorporar un artículo que diga que el Director de Obras tendrá la atribución de ajustar la quebrada a medida que el proyecto haga el estudio técnico específico.

El señor Alcalde señala que no, de ninguna manera.

El señor Urrejola indica que eso es una arbitrariedad y señala que su pregunta era que técnicamente le ha dado respuesta, no le puede dar a todas porque técnicamente no han presentado los proyectos y habría que hacer todo de nuevo, entonces mi respuesta, indica, si alguien pregunta porque algunas quedaron con 15 m y otras están con 50 m es porque el aporte técnico que se hizo no podía reducirse a 15 mts.

El señor Alcalde señala que se les solicitó oportunamente que entregaran aporte técnico y no lo hicieron.

El señor Urrejola señala que quede claro porque se hizo el aporte técnico con lo cual se indicó que se podía reducir, las que no se redujeron es que no aportaron antecedentes o porque no pueden hacer un aporte técnico, entonces al menos ya se tiene una respuesta de por qué hay desigualdad.

El señor Valdés consulta cuantas son las quebradas más o menos las que no presentaron antecedentes.



El señor Scheleff señala que menos de 10.

El señor Valdés le consulta si se puede hacer un aporte de hacer un levantamiento de 10 sale barato, ya que no sale más de dos millones de pesos las 10 quebradas.

El señor Scheleff indica que el problema para realizar esos estudios es que estarían fuera de plazo.

El señor Valdés señala que tiempo falta mucho, reitera que no sale más de dos millones de pesos, asegura que un topógrafo por hacer 10 quebradas no cobra más de dos millones y no hay problemas con la gente.

El señor Urrejola pregunta quien lo paga.

El señor Alcalde indica que ahí se llega a una cosa que no le parece correcta, si llevamos 4 años en esto, y esto no es el tiempo que nos tomemos, esto no es así, llevamos 4 años y hay un procedimiento que se hizo con las autoridades, un procedimiento que se presentó ambientalmente en la modificación del plan, un procedimiento que los propietarios tuvieron todas las oportunidades para participar de los talleres para poder hacer las consultas y ahora ha dado todo el tiempo posible, hemos asumido una buena cantidad de observaciones, indica, ahora por qué tenemos que hacer de nuevo otro estudio para ver las quebradas de esta comuna.

El señor Patricio Scheleff piensa que lo que se hizo fue ya reducir el riesgo, tendría que hacer una evaluación de donde están esas quebradas, que significa en términos de registro topográfico volver a incorporar estudio, cuánto tiempo demoraría, etc. Es una decisión a tomar.

El señor Alcalde señala que el minuto es éste ya que están aquí reunidos para conocer desde el punto de vista técnico, la respuesta técnica a todas las observaciones que nos hicieron, no estamos aquí para ver si modificamos el Plan Regulador, indica, entonces les pide por favor que tenga claro el Concejo para lo que está solicitada esta reunión: ver las observaciones, analizar las respuestas como la ley nos dice a todas las inquietudes de los propietarios, según lo está presentando el consultor, y votar si se acogen o no tales observaciones, con lo cual los Concejales decidirán si aprueban o no aprueban la modificación del Plan Regulador, porque o si no, no se va a terminar nunca con este tema.

El señor Scheleff plantea la **observación de don Carlos Johow**, que es uno de los Directores de la Corporación Bosques de Zapallar que indica lo siguiente:

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Juan Carlos Johow Heins En representación de los directores de la Corporación	- Ajuste de aplicación de las zonas de quebradas (ZEP-3) y de Cordón Montañosos (ZEP-5) - Aumento del área de la zona ZH-5



Bosques de Zapallar	- Ajuste de vialidad y opiniones sobre el Plan
---------------------	--

En relación al ajuste del tema de las quebradas, este tema se revisó en la observación anterior.

Respecto de la zona ZH – 5, el consultante señala que la modificación del P.R.C. da la posibilidad de construir áreas grabadas en la actualidad con cero porcentaje de constructibilidad o de baja densidad generados por la aplicación de la normativa de concentración de densidad. Indica que existe como norma hoy día (incluso vigente), y que sirvió para aprobar varios proyectos incluyendo Zapallar Norte, Fundo Zapallar, Playa Cachagua, Costacachagua y otros.

Lo que está diciendo es que en la actualidad ese porcentaje de área que se destinó a densidad cero dentro del permiso de edificación que aprobó el proyecto bajo la norma de concentración de densidades años atrás, y lo que si hemos dicho nosotros, es que sí se va a esperar, y para poder hacerlo, es crear un artículo que señale que los permisos otorgados en administraciones anteriores, cualquiera haya sido, que obtuvieron loteos o construcción simultánea bajo la norma de concentración de densidades de aprobación no se alteren y aunque la zona aparezca dibujada color gris, (ejemplifica con el plano), hay una zona con densidad cero, aunque aparezca con ese color, el permiso de edificación es el que manda. La alternativa es que se incorporará al artículo 31.8 de la zona ZH-5 un inciso en que se establece que los terrenos acogidos a la norma de concentración de densidades no podrán desarrollar los proyectos grabados con constructibilidad cero. La redacción, por dar un ejemplo, sería: “los terrenos grabados en constructibilidad 0%, es decir, sujeta a prohibición de efectuar cualquier tipo de construcción, subdivisión, loteo o cambiar su destino dentro de los loteos aprobados bajo la norma de concentración de densidades descritas en el inciso anterior; no podrán cambiar dicha condición consignada en el respectivo permiso en el cual se aprobó la aplicación de dicha normativa de concentración de densidades”.

El señor Patricio Scheleff indica que ese derecho adquirido, tiene un beneficio que es mutuo, porque tampoco sería lógico que alguien que aprobó con densidad cero pueda volver a edificar en ese terreno. Señala además que en el Loteo El Boldo aparecen zonas destinadas generalmente asociadas a parque como zona ZH5, y se necesita que se graben como área verde, lo que es perfectamente incorporable como una zona de área verde como hay varias.

El señor Urrejola consulta si el área verde es constructible.

El señor Patricio Scheleff indica que el área verde es constructible en la medida que no está implementada o ejecutada como tal.

El señor Urrejola señala hasta el 20%.

El señor Patricio Scheleff indica que sí.



El señor Urrejola dice que esa área verde que plantean ahí en El Boldo es el parque que están destinando los propietarios y tiene entendido que las personas que tienen los 26 lotes han solicitado que se les respete su derecho adquirido porque ellos además estaban dejando una zona de parque sin constructibilidad, arriba, y esa es la que tiene que quedar de acuerdo a lo que ellos también piden, que quede sin constructibilidad.

El señor Patricio Scheleff indica que esa zona quedó como cordón montañoso.

Pablo Valdés: por unas parcelas que se les cambió el destino, que no eran constructibles. En el juicio que tenía la Municipalidad con el Fundo de El Boldo con los antiguos propietarios, eso no era constructible y hoy día se levantó la prohibición y ahora es constructible, consulta si se están refiriendo a eso.

El señor Urrejola indica que no, sobre la zona ZH-5 sobre la cota 180 m.s.n.m.

El señor Patricio Scheleff indica que sobre la curva 180 m.s.n.m no hay ningún área verde dentro del Plan. Indica que aunque haya sido solicitada esa área, la respuesta sería que eso va a ser la zona de cordón montañoso, que es la propuesta actual.

El señor Valdés le dice al señor Scheleff que es una situación que ha planteado él.

El señor Scheleff señala que no tiene sentido porque significaría en forma particular generar una línea en ese sector, cuando ya hay un artículo transitorio que incorporó esos sitios que tenían permisos de edificación.

Entonces el señor Valdés indica que quedó toda la comuna en 200.

El señor Scheleff indica que quedó en la topografía.

El señor Valdés señala entonces que no se puede hacer la diferencia, para que hacer un bolsón así.

El señor Scheleff indica que no se está haciendo diferencia es la misma cota 180 que con el levantamiento topográfico que se realizó reciente ese sector quedó con una altura que corresponde a la curva 200, pero en la práctica es la misma altimetría.

El señor Valdés solicita que eso quede especificado que es lógico, que queden todas iguales.

El señor Scheleff indica que aquí hay una confusión porque se piensa que hay 20 metros más que ganaron ahí en El Boldo y no es así, es la misma altura existente.

El señor Valdés indica que mide todo exactamente igual como el resto.

El señor Scheleff afirma que así es.



El señor Valdés le indica al señor Scheleff que él tiene la carta.

Respecto de la observación relativa a los aspectos viales, el consultante solicita que la vía que une la localidad de Zapallar con Cachagua, a través del sector El Pangue calle Carlos Ossandón camino El Pangue, sea una calle local y no una vía estructurante y se considere la circulación peatonal y ciclovías.

El señor Valdés consulta quién lo está solicitando.

El señor Scheleff indica que es el señor Carlos Johow, lo está pidiendo y lo están pidiendo además otras personas, pero preguntan básicamente cuál es el carácter que va a tener esa calle, ese camino tiene hoy entre 8 metros entre cerco y cerco hasta 11 metros en algunos tramos, que es irregular. Si el plan regulador lo incorpora como vía estructurante hay 2 alternativas:

- Le propone un ensanche porque no puede regular los 11 metros, tenemos una línea predial irregular, un perfil, una faja vial irregular que tiene que tener al menos de 20 metros.
- No la proponemos como vialidad estructurante sino como vialidad existente y de esa forma conserva su ancho actual aunque sea irregular.

Si se propone ensanche, la vía quedaría afectada a ensanche y en la medida que algunos propietarios quieran implementar un proyecto ya sea a título privado, personal o colectivo, pero privado tendrías que respetar la nueva línea y correr su cerco en la medida que presente un permiso de edificación para desarrollar su terreno o grupo de terrenos. Esas son las 2 formas que hay de expropiar, en ese caso el propietario tiene que dejar la faja que establece el regulador y cederla; o el Estado, por el interés común ya sea Regional o Comunal paga a los propietarios porque expropia para urbanizar. Aquí en este caso, la alternativa que se propuso es la que parecía más razonable. Hay dos alternativas: o la proponemos con una expropiación o la dejamos como Vialidad estructurante para que con la faja que tiene, se pueda sugerir que se amplíe la faja, (cuestión que no es mandatoria), última que además es irregular y tiene 8, 9, 11 metros, en algunos casos tiene 12. Entonces ellos lo que están pidiendo es que básicamente la vía, el camino, la calle Carlos Ossandón tenga un carácter local, pero hay que tener la plata para construirla. Puede ser vía local o una vía estructurante, para lo cual tiene que quedar al menos como una vía colectoras tomando 20 metros como mínimo y que podría reducirse a 15 cuando haya una vía que haga de par vial.

El señor Alcalde señala que ahí tiene mucho que ver el tema de la actualidad de utilización de esa vía, porque mientras fue una comunicación de El Pangue, antes la verdad es que podía ser perfectamente peatonal de tierra. Ahora se pasa por ahí y la cantidad de construcciones que se están haciendo, la verdad es que, el señor Alcalde, cree que tiene que ir la idea para definir una vía de carácter estructurante ya sea existente o no, que calle local, porque la verdad es que hay un condominio entero que se está construyendo ahí y que está usando esa vía. Además, cree que el día de mañana esa vía, va a ser el camino obligatorio para toda esa gente, no cree que



sigan dando la vuelta por Zapallar, pasan por todo Zapallar para llegar al loteo al final o al inicio de la calle Carlos Ossandón.

La propuesta -indica el señor Scheleff- es que sea una vía de ensanche de 20 metros. La pregunta es si el Concejo está de acuerdo en mantenerla esa propuesta o sacarla de la condición de estructurante y dejarla con la ancho actual entre cercos, catalogándola como vialidad existente.

El señor Scheleff señala que se hizo el ejercicio en el estudio de capacidad vial manteniéndola en 20 metros, dado que si bien existe la posibilidad de reducirla, el problema que tiene Zapallar es que tiene un volumen de población que varía en forma estacional, entonces quintuplica la población en verano con lo cual genera obviamente un nivel de uso, del punto de vista de tráfico vial, de su infraestructura vial que la hace colapsar en muchos sectores. Pero el estudio de capacidad vial no puede agregar más calles

Otra cosa es exigir a los proyectos un estudio de impacto vial, aplicable a proyectos que tienen un nivel de uso y aporte en términos de flujo vial importante, sobre 250 estacionamientos hacia arriba. Pero esa exigencia no le corresponde hacerla el Plan Regulador, sino vialidad del MOP. En Zapallar no ha habido ningún estudio de impacto vial salvo el de Costa Cachagua, que pese a que no se confeccionó bajo dicho formato, incorporó antecedentes porque se hizo bajo la norma de concentración de densidades.

La propuesta que plantea el señor Scheleff dirigiéndose a los señores Concejales a objeto que la evalúen, es dejarla en 20 metros, que es igualmente la sugerencia técnica que hace el estudio de capacidad vial por lo cual se propone el ensanche.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Patricio Gross, Arquitecto	Ajuste de la subdivisión predial mínima en el loteo El Boldo: pasar de 5.000 m ² a 2.500 m ²

Patricio Scheleff señala que el señor **Patricio Gross** insistentemente ha solicitado que su situación se regularice, esto es, que de 5000 m² de terreno, pueda tener la posibilidad de reducir a 2500 m², cuestión que tiene lógica y es comprensible.

El señor Valdés consulta si pidieron para todos o solamente para ellos.

El señor Scheleff indica que hubo varios otros, por lo menos entre 15 y 20 solicitudes en total, muchas para reducir la superficie predial de 5000 a 2500 m² en la zona sobre la ruta F-30, zona ZH-5.

El señor Alcalde señala que este tema ya lo habían visto y habían dicho que no.



Indica el señor Scheleff que Patricio Gross argumenta que hay 3 razones que establece la legislación chilena para disponer de sitios con superficies prediales mayores a 2500 m² dentro del área urbana.

El señor Valdés señala que Bienes Nacionales puede arreglar eso.

El señor Scheleff señala que, en su opinión, la zona ZH-5 debería haber tenido una subdivisión predial de 2.500, puesto que si tiene 5000 m², que es la subdivisión predial mínima que se puede obtener el área rural, para qué el Plan Regulador la definió como zona urbana, definición que se hizo en todo caso en la aprobación del PRC vigente, el año 96. En definitiva el área rural se puede dividir en media hectárea, 2500 m² es la superficie predial mínima que sugiere el ministerio para zonas urbanas y señala que si hay superficies prediales sobre 2500 m², tienen que existir 3 razones para fundamentarlo. Patricio Gross menciona estas 3 razones dentro de su carta, diciendo que ninguna de ellas se cumple. Hay una que lamentablemente sí se cumple el porcentaje de pendientes superior al 20 %.

Y la otra indica el señor Urrejola, que es que el sector carecer de infraestructura de agua potable, y no tiene alcantarillado alguno.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Varios propietarios Cerro La Higuera	Cuestionamiento a la aplicación de las zonas de quebradas (ZEP-3) y de Cordón Montañosos (ZEP-5)

El señor Scheleff refiriéndose a esta observación, señala que **varios propietarios del Cerro La Higuera** plantearon inquietudes también en lo referido al tema de las quebradas, dice: "Se afirma que existe el congelamiento de cualquier tipo de desarrollo en la Parcelación de La Higuera por la aplicación de la zonal ZEP -5 de cordón montañoso, justo en este sector".

Frente a esto el señor Scheleff señala que hay un sitio prioritario de Conama (Bosques de Zapallar) que incorpora la cabeza de esta quebrada, justo en esa saliente, razón que hizo a POLIS junto con CONAMA de la época, adoptar la zona que queda entre esas quebradas, determinando una zona de cordón montañoso, y una zona no construable. Quienes suscriben dicha observación, alegan que esa zona entre quebradas a ellos les sirve porque podrían perfectamente incorporar viviendas.

Patricio Scheleff señala que la decisión depende de los Concejales, pero efectivamente es posible incorporar la zona entre quebradas indicada como zona desarrollable (zona ZH-5) tomando el riesgo de que en la decisión sea observada posteriormente por el Ministerio de la Vivienda. La decisión de definir en ese sector esta condición, fue en lo fundamental para acoger el área prioritaria Bosques de Zapallar, que es sitio prioritario definido por CONAMA (hoy MMA) justo en la punta, sector donde se introduce dentro del área urbana. Luego, en relación con la



afectación por las quebradas a la que también se alude en la observación, hemos mencionado que el ancho de quebradas se ajustó y está aproximadamente en 50 metros, en algunos casos 35 metros, la mayoría son de 50. De la revisión de los antecedentes, señala el señor Scheleff, fue posible excluir una de las quebradas y rebajar las otras tres a 35 m.

Continúa con la lectura de la observación, donde se señala además: "Necesidad de establecer conectividad peatonal entre los cerros de Zapallar y la zona costera del balneario, es una aspiración, la única posibilidad de establecer conexión peatonal de nuevo es grabando los cerros".

El señor Pablo Valdés consulta si sigue existiendo la Rambla en los cerros o la eliminaron.

El señor Scheleff indica que la única posibilidad de poder tener una vialidad arriba, pública, peatonal, en este caso vehicular, es pudiendo conectarla convenientemente cada uno o dos kilómetros con la ruta F30E, y no esto no es posible de hacer, porque esas bajadas tienen que ser públicas y para conectar la rambla de los cerros habría que expropiar a privados en la zona ZH-5. En todo caso, señala que es una muy idea, interesante pero poco factible en la práctica. Es un poco lo que pasa con la rambla costera que es una iniciativa que para su implementación depende de los privados cuyos terrenos atraviesa.

El señor Pablo Valdés señala que la rambla antigua no tenía ninguna bajada peatonal en ninguna parte.

El señor Scheleff dice que la rambla de los cerros efectivamente tenía propuestas dos o tres bajadas, pero ninguna de ellas eran factibles, indica que es una idea interesante pero no es factible.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Mario Perez de Arce y Asociados Arquitectos Ltda – Cerro El Morro	Propuesta de ajuste del plan en el sector del Cerro El Morro de Zapallar

El señor Scheleff señala que **Mario Pérez de Arce y Asociados** en representación de los propietarios de la **Familia Ossandón** hace varias observaciones respecto del sector El Morro. La primera de ellas dice:

- Eliminar la quebrada la Q24A que ya se encuentra intervenida y eliminar la quebrada Q23A2 y ajustar la quebrada Q26A1 que es la Quebrada del Soldado, que fue modificada por el proyecto de mejoramiento de la ruta F-30-F, se acogió la observación y se excluye ajustado la Quebrada del Soldado.
- Después solicita ajustar la zona de bajadas peatonales del Cerro El Morro, están las quebradas mencionadas con anterioridad.



- Y eliminar la zona de planta de tratamiento ya que Esva hizo abandonó de estos terrenos.

El señor Scheleff señala que la respuesta aquí es que se acoge la observación, se elimina la bajada y la zona especial de planta de tratamiento.

El señor Scheleff señala que la **observación N° 5** dice: "Ajustar trazado de la calle El Morro propuesta de acuerdo al plano seccional adjunto a las observaciones y a proyecto existente. Indica que el interesado entregó un plano respecto del trazado y que tiene algunos ajustes en relación al que se había planteado en la propuesta del PRC, en lo que se refiere a su conexión con la ruta y en particular por la necesidad de incorporar un área verde inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, y que fuera cedida a la Municipalidad por parte del propietario. Según los antecedentes de escritura (por otra observación de **Mario Pérez**) respecto de esta zona, coincide con una quebrada que además identifica un área verde con una zona adicional que había sido cedida al municipio por los dueños.

El señor Alcalde le consulta al señor Scheleff si le llegaron a él los antecedentes.

El señor Scheleff dice que están los antecedentes señalados en la observación que ellos hicieron al Plan Regulador, los cuales tendrá que revisar probablemente Juan Buzeta para poder verificar la efectividad de esas donaciones.

El señor Alcalde señala que no están inscritos en el Conservador.

El señor Pablo Valdés consulta cuánto es la superficie.

El señor Patricio Scheleff señala que la zona que la familia Ossandón dice haber cedido para área verde en el sector del cerro El Morro puede ser más o menos media hectárea o un poco menos, pero tendría que ser para área verde si es que el municipio le interesa implementarla como tal.

El señor Pablo Valdés señala que no se puede desafectar, se tendría que hacer casa ahí.

El señor Scheleff señala que ellos están pidiendo que justamente no ocurra eso, hoy día ocurre eso porque está grabada como una zona residencial.

El señor Pablo Valdés indica que las casas para el comité de vivienda, a continuación de la 28 de Marzo.

El señor Scheleff señala que, según los propietarios hay una escritura de cesión a favor del municipio que dice que es área verde.

El señor Pablo Valdés señala sí, pero que ellos están pidiendo otras cositas.



El señor Scheleff señala que ellos están pidiendo además que en la cumbre del Cerro El Morro se pueda construir, y la indica en el plano.

El señor Valdés indica que el Ministerio de la Vivienda, el Seremi, ya identificó que era área construible, que era zona residencial.

El señor Scheleff señala que no lo conoce ese antecedente.

El señor Valdés indica que hay definición sobre la zona, que es una zona ZH3 todo.

El señor Scheleff indica que el Plan Regulador está considerando esa zona como área verde.

Pero el señor Rojas señala que hoy está como área verde.

El señor Valdés señala que alguien comentó aquí que se había consultado al ministerio y este había dicho que era construible.

El señor Scheleff señala que no tiene antecedentes de algo así haya sido zanjado por el Ministerio de la Vivienda.

El señor Valdés señala que no sabían que lo era.

El señor Scheleff señala que sabe que hicieron la consulta al Ministerio pero insiste no está enterado de la eventual respuesta.

Y eso es lo que parece que el Seremi dijo, señaló el señor Pablo Valdés.

El señor Scheleff señala que los propietarios del Cerro El Morro han hecho una propuesta en la que dividen la cima del cerro en dos porciones y tienen aquí proyectado un camino privado que pasa por dicha división, una zona al poniente destinada a un espacio abierto para construir un mirador y santuario, y otra zona al oriente de la cima para construir un hotel. Ellos quieren acogerse a la constructibilidad que tiene un 20% para el uso de suelo de área verde en la cumbre, que más o menos totalizaría unos 2.000 o 3.000 m², que según la observación se acoge a lo permitido como equipamiento complementario al área verde. Según O.G.U.C, el equipamiento complementario que establece para las áreas verdes no implementadas, (2.1.31 de la O.G.U.C.) no incluye hotelería, son usos de suelos de equipamientos complementarios al uso de área verde. Muestra el proyecto.

El señor Scheleff plantea que las alternativas serían:

- Acoger la observación del uso de suelo de hotel, ajustando la ordenanza para la zona ZAV o definiendo otra zona, como zona de hotelería, ó;
- No acoger la observación permitiendo sólo el desarrollo complementario de área verde, que es lo que dice la O.G.U.C. dentro de lo cual no estaría la posibilidad de construir un hotel. Indica que es una decisión de los señores Concejales.



Indica que el anfiteatro natural que el proyecto de los propietarios indica hacia el costado poniente del cerro El Morro no requiere permiso de edificación para construirse, no requiere uso de suelo alguno en el plan regulador salvo el de área verde; pero los metros cuadrados de equipamiento que están solicitando hacia el costado oriente del cerro es otra cosa, y es un tema que, a diferencia de lo que ellos señalan, no se ajusta a lo que establece la OGUC, ustedes decidirán, dirigiéndose a los señores Concejales.

El señor Alcalde señala que una de las razones que él cree que el propietario quiere donarle a la municipalidad el área verde, es precisamente para que no le vayan a pedir el terreno para hacer viviendas sociales, esa debe ser la razón, no hay que ser muy mal pensado.

El señor Scheleff señala que lo otro que están pidiendo y cree que es lo más conflictivo de todo, es ajustar la zona ZH3 y cortar una franja de transición entre la zona ZH1 y la propia ZH3. Quieren una zona que tenga una superficie predial de 1000 m², que asimile las disposiciones propuestas por la zona ZH10 que es la zona de Catapilco.

Para POLIS no es una zona intermedia entre la ZH1 y la ZH3 y no está pensado así, trayendo acá condiciones normativas que son propias de Catapilco, para eso fue pensada la ZH10. Quienes observan piden que la subdivisión predial sea de 1000 metros, porque la de 2000 m² probablemente es muy grande para ellos, y la de 800 m² es muy pequeña con las condiciones que hay allí.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Corporación de Desarrollo de Zapallar	Observaciones y sugerencias sobre la propuesta de la propuesta del PRC

El señor Scheleff continúa, señalando las observaciones de la **Corporación para el Desarrollo de Zapallar** que establece lo siguiente:

- Incluir limitaciones a pisos subterráneos en la zona ZH2 y zona ZH1. En el caso de Zapallar indica que ellos incorporaron estas restricciones para la mayoría de las zonas, habían puesto ya lo de los pisos subterráneos para evitar que se construya un piso subterráneo, que se transforma en un subterfugio para aumentar artificialmente la altura de la edificación.

El señor Urrejola señala que eso es lo que han hecho aquí, han hecho puras trampas.

El señor Scheleff continúa diciendo que los pisos subterráneos, son definidos en el art. 1.1.2 de la O.G.U.C. A esto se le agrega una norma, que es la que establece que la altura de fachada en total, incorporando la base del subterráneo, digamos la base de edificios no puede superar los 7,5 metros. Lo máximo que



podría ocurrir es que el señor en un terreno en pendiente, pudiera tener dos pisos más su mansarda, más el medio piso visible de su subterráneo no habitable.

- Después dice la zona de borde costero que es la zona de playas, no la zona rocosa, sino que la zona de playa, como la Playa de Zapallar, Cachagua, las Cujas, etc., incluir un artículo sobre ocupación de suelo en relación a los kioscos, ya sea permanentes o temporales, construcción inexistente, y además prohibir las construcciones. Hoy la posibilidad de construir construcciones ligeras en los sectores de playa está en una condición muy ambigua, por lo que la forma de regularizarlo es permitir la ocupación estacional de playas con kioscos que tengan una aprobación por parte de la Dirección de Obras y que tenga una superficie controlada y que aparezca y desaparezca, es decir, son permisos que se entiende se otorgan por la temporada de verano.

El señor Scheleff indica que el Plan Regulador no puede hacer más cuando se trata de zonas no desarrollables, porque se supone que hay prohibición de construir, salvo que incorpore un artículo que diga: para mayor abundamiento que se agregará un párrafo a la zona de playa, protección de playa que diga, las construcciones menores señaladas en el inciso anterior, que son básicamente estos kioscos, serán de tipo aislado, con una altura máxima de edificación de un piso y este tipo de construcción deberá respetar un coeficiente de ocupación de suelo de 0.015 que para efectos de su cálculo, deberá usar la subdivisión predial de hasta 2500 m², es decir, lo máximo que podría construir es 3 metros cuadrados. Esto es una manera de darles una respuesta también a ellos, considera como posibilidad para poder complementar lo que ya se ha dicho en términos de prohibir cualquier tipo de construcción en las playas.

El señor Alcalde consulta qué es playa.

El señor Patricio Scheleff señala que no está definida la terminología en el actual Plan Regulador. En la Playa de Zapallar o Las Cujas, o la de Cachagua, o de La Laguna, o de Punta Pite, son playas públicas con arena, están identificadas en el plano, de acuerdo a la foto aérea definidas con precisión. Lo que hoy día es una sola zona, según el Plan Regulador, está hoy sugerida como una zona de playas (bastantes más reducidas) y el resto es una plataforma rocosa que tiene esta conformación geológica que ya se les ha explicado anteriormente. Esta última corresponde a una zona ZEP2 y la playa, a la ZEP1.

El señor Alcalde consulta cómo se compatibiliza esto con la concesión temporal que tenemos nosotros, porque hoy día nosotros no somos los que tenemos la concesión definitiva de las playas, la playa pertenece a la Subsecretaría de Marina. Entonces como se compatibilizan estas prohibiciones o no prohibiciones que nosotros podamos normar en nuestro Plan Regulador Comunal.

El señor Patricio Scheleff señala que hay que respetar el uso de suelo, lo que pasa que la concesión que se solicitó por parte de la Municipalidad es todo el borde costero y no solamente las zonas de playa, va más arriba incluso, habla del



primer frente predial. Cuando la Gobernación Marítima recibe un proyecto con una solicitud de concesión, pide el uso de suelo a través del certificado de informaciones previas de esa zona en particular, entonces, como es todo el borde costero, está conformado por lo menos de 9 o 10 zonas dentro de las cuales está la zona playa, playa arena y playa de roca. Por lo tanto, si alguien quiere solicitar una concesión en la playa de arena la Gobernación va a pedir que el Director de Obras emita un certificado en el cual aparezca el uso permitido y ahí va a aceptar solo la instalación de kioscos temporales, estacionales, con una constructibilidad y eso es una condición para que la Gobernación apruebe determinado proyecto frente a una concesión otorgada.

El señor Alcalde consulta ¿cuál es el sentido de la solicitud, que limitemos los kioscos?.

El señor Scheleff señala que más que prohibir lo que se quieren es controlar la aparición de construcciones distintas a las de kioscos temporales en las playas.

El señor Valenzuela señala que es lo que hay hasta el momento, que no haya más de lo que hay.

El señor Scheleff indica que el objetivo es mantenerlo, ese es el criterio, aquí no dice prohibir, se trata de evitar que eso ocurra. Señala al señor Alcalde que el Plan Regulador vigente es ambiguo al respecto.

El señor Alcalde señala cuando se dice: "un porcentaje de coeficiente de ocupación del suelo 0.015 que para estos efectos de su cálculo deberá utilizar una subdivisión predial de hasta 2.500 m².", consulta, ¿como quedan los kioscos actuales de Cachagua?, ¿alguien ha tomado alguna medida?.

El señor Scheleff señala que lo que está diciendo, es que con esa constructibilidad permitida, no se podrán construir construcciones de más de 3,25 m² y los que están y tengan más que esa superficie no van a poder seguir funcionando con ese tamaño.

Entonces el señor Valdés indica que 3,25 m² no es nada

El señor Alcalde indica que entonces no sirve para nada.

Entonces eso es un kiosco de diarios, señala el señor Valdés.

Pero, indica el señor Alcalde, que no es el kiosco que está en Cachagua el kiosco del surf.

Entonces puede haber una norma transitoria, señala el señor Valdés, de lo que ya está, está, lo que está hecho, ya está hecho.

9



El señor Scheleff indica que lo que está hecho no es transitorio, pero también se puede incorporar. Dentro de las áreas de playa podrán mantener infraestructura en términos de metros cuadrados construidos sin alterarlo, pero para las nuevas construcciones rige esta otra.

El señor Alcalde consulta que hay hoy día.

El señor Scheleff señala que lo que dice la Ordenanza es que establece no restricciones de m² de constructibilidad, sino que habla de kioscos, de paseos peatonales, de pasarelas, de miradores, de muelles, es bien ambigua en ese sentido, además que no puede hacer mucho más allá de kioscos, no regula los metros cuadrados.

El señor Scheleff prosigue con la revisión de las observaciones de la Corporación de Desarrollo y señala que en el punto N° 4 se habla de la necesidad que se cumpla lo que se encuentra aprobado (se refiere a observación de la calle Enero Ovalle). Esto ya se vio, se trata de definir una faja de 20 metros, pero lo que tiene esta vía es que es irregular y va desde los 17 metros hasta los 22 metros, en algunos casos 21 metros. No se definió de 20 m porque significaba grabarlo y generar una expropiación a ambos lados, cuestión que fue observada por Andrés Prieto en el período de consultas, quien más allá de representar a la Corporación de Desarrollo, también como vecino participó de la exposición pública y el coincidía con la decisión propuesta, es decir, de no generar mayor ancho a esa calle que el actual. Su opinión técnica es que no es necesario ampliar la calle para lograr tener una especie de fachada pareja, porque es la calle más tradicional desde el punto de vista del acceso, pero que tiene la fachada un poco irregular, habiendo hasta una estación de servicios. Ahora, indica, si nosotros hacemos esta declaratoria de utilidad pública, si se decide ponerla en un ancho de 20 metros parejo, se está haciendo un gravamen desconocido para la comunidad, por lo que tendríamos que volver sobre el proceso de tramitación del instrumento.

El señor Urrejola señala que si quieren modificar una ventana en el Liceo tienen que adecuar, partamos por el colegio municipal.

El señor Scheleff indica que el colegio municipal está a menos de 20 m.

Por eso dice el señor Urrejola al primer arreglo del colegio tiene que acogerse a correrse primero para poder cumplir los 20 metros, sino no, se le puede dar el permiso para arreglar el colegio, hasta allí legamos.

El señor Scheleff plantea que además las observaciones piden **prohibir el uso de antenas de telecomunicaciones en el radio urbano al interior de los predios privados**, pero que se trata de una atribución que no les corresponde al Plan Regulador, indica, ya que sólo se puede regular el uso de antenas cuando están en un bien nacional de uso público, no dentro de una propiedad privada, hay un proyecto de ley en el Congreso, que lleva hartos tiempo y entiende que hay



bastantes avances como mitigar impactos más que prohibirlos o parece que la cosa va por cambiar la tecnología no invasiva, pero cualquiera sea el caso, indica que, nosotros no tenemos atribuciones con el PRC para regular esto en propiedad privada.

Por último, se incluye en las observaciones de la Corporación de Desarrollo, el reponer disposición del Plan Regulador vigente en cuanto a **distanciamientos mínimos** entre edificaciones de un mismo predio. Aquí lo que quiere hacer la Corporación es que si uno construye al interior de un predio, un terreno que obviamente permita construir más de una casa, por ejemplo en un terreno de dos hectáreas, ustedes saben, dice el señor Scheleff, que las subdivisiones prediales mínimas en la zona ZH2 y la ZH3 son de 1500 y 2000 m² y si se tiene más de esa superficie, es porque puede tener más de una construcción y conformar un condominio, puede acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. El Condominio Tipo A es el único que podría eventualmente regular el distanciamiento entre edificaciones. Esos distanciamientos están regulados por la O.G.U.C., el Plan Regulador no norma distanciamientos entre edificaciones dentro de un mismo predio, norma los deslindes o antejardín, cuando lo permite el terreno, pero los distanciamientos entre edificaciones están descritos en la O.G.U.C., en el art. 2.1.1. Esta norma sólo aplica a la distancia entre construcciones y sus deslindes, y dice: "la distancia entre fachadas está regulada para viviendas unifamiliares de hasta 3 pisos, siendo de 4 metros". La distancia entre construcciones no es una norma urbanística.

El señor Scheleff indica que 4 metros entre fachadas internas es lo que se puede exigir según lo señalado en la OGUC con anterioridad, y él cree que a la Corporación le interesa que esos distanciamientos sean mayores.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Consuelo Bravo Antúnez, Arquitecto / Luis Felipe Bravo Panorama	Propuesta de ajuste de quebrada en el sector de El Pangue

Plantea el señor Scheleff que **Consuelo Bravo, arquitecto y Felipe Bravo**, hacen una solicitud de la Quebrada del Soldado que ellos le llaman Quebrada El Pangue, de ajustar el ancho de esa quebrada localizada en el sector del mismo nombre y solicitan disminuir el ancho de restricción de 30 metros a 5,7 metros. Señalan que tienen un estudio de ingeniería para reducir el ancho. La propuesta de Polis es dejarla en 15 metros, y no obviamente en 5,7 porque, no es ninguna medida de las estandarizadas por el Plan Regulador.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Alejandra Areco Morales, en representación de Inversiones Ma'at Limitada	Sobre ajuste de límite entre zonas ZH-3 y ZH-4, además de zonas de bajadas peatonales



Alejandra Areco Morales, en representación de Inversiones Ma'at Ltda., establece que algunos ajustes normativos que son menores de limitación entre la zona ZH4 y ZH3 en el sector de Zapallar Norte, en el que Plan Regulador vigente entre la zona ZH4 y ZH3 dice que entre estas zonas no corresponde a ningún elemento del territorio en el sector de Isla Seca. Patricio Scheleff señala que está absolutamente de acuerdo con él, que en efecto no hay una quebrada, no hay un deslinde, no hay una conformación rocosa o topográfica, pero es la línea que estableció al Plan Regulador anterior y nosotros, -indica-, no hemos modificado esos límites entre zonas. Por lo tanto, no podemos pronunciarnos más que señalando que no es posible hacer la modificación que se solicita.

Después señala la observación relativa a aumentar la densidad de Zapallar en el pueblo de Zapallar, admitiendo que puede vivir la población local para habitar en terrenos de altos precios de suelo, falta de viviendas por venta de casas.

Después se refiere a la observación donde se solicita eliminar bajada peatonal Zapallar Norte 11 y en general se plantea determinar bajadas de acuerdo a la topografía.

El señor Scheleff indica que las bajadas fueron señaladas con mucho interés de ser reguladas e identificadas por parte de don Héctor Martínez como Director de Obras en el sentido de poder establecer conectividad desde la ruta hacia el borde costero.

El señor Alcalde indica al respecto que es imposible, ya que ahí no existe posibilidad de rambla costera, porque el terreno desde la carretera hacia la orilla del mar, abajo hay roca, es muy angosto el espacio entre las rocas del mar, no existe espacio para hacer una rambla.

Aquí el señor Scheleff indica que lo que hicieron es dejar una bajada en la propuesta, pero si es necesario replantearla no tiene ningún problema en hacerlo.

Después dice, la rambla costera afecta a las propiedades privadas y no a los terrenos localizados bajo el área de más alta marea. El señor Scheleff señala que es obvio que la línea de más altas mareas afecta a las propiedades privadas, salvo que haya un estudio que identifique donde está la línea de más alta marea en el borde costero, estudio que no existe. Por lo tanto, la rambla no es una vía pública que el Plan Regulador está proponiendo, es una zona lineal que afecta propiedades privadas. Por lo tanto, no se puede obligar a los privados a implementar la rambla, el completarla es una iniciativa que tiene que pasar por la voluntad de quienes viven en el borde costero y estén dispuestos a aceptar que dicha vía pase por esas zonas. Esta es una iniciativa muy interesante y única en Chile, que se ha implementado más o menos en un 25 o 30%, y ojala se termine de completar, eso va a siempre depender de la propia iniciativa y recursos de los propietarios, entonces la persona que hace esta observación, confunde con que



hay una afectación pública, cuando en la realidad no la hay, el PRC no está proponiendo hacer una declaratoria de utilidad pública, es solo la propuesta de una zona para uso de circulación peatonal.

El señor Urrejola señala que sólo a la rambla le llega las aguas en el invierno, le llega las altas mareas.

El señor Scheleff señala que no es una curva de nivel pareja. La respuesta, en la zona de rambla costera afecta al plan regulador a terrenos privados como públicos, o sea, no corresponde a la línea de más altas mareas.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Horacio Schmidt C.	Situación puntal de terreno afectados por la ruta E-30-F y la aplicación de quebradas

El señor Scheleff señala que el señor **Horacio Smith** plantea la incorporación dentro de la ordenanza al plan, de un artículo transitorio que regularice la situación de los terrenos residuales que están dentro de expropiación efectuada por la construcción de la Ruta F-30, los cuales quedaron separados del resto del Loteo La Paloma. El señor Scheleff muestra la situación del trazado del loteo. Esto quedó partido en una subdivisión predial que se hizo, unos sitios quedaron afectos a la expropiación, entiende que se les pagó, y el resto había quedado con la condición de los de arriba, que regularización se podía hacer.

El señor Urrejola indica que quieren que les regularice, lo que tiene que hacer cuando les expropian un pedazo, quiere decir que le expropian el resto del pedazo que queda fuera de su dominio.

El señor Scheleff señala que hay mas condiciones respecto, que indica que acogieron las condiciones de reducción del área de quebrada de ancho, de acuerdo a aportes que hizo el propietario y parecían razonable en este caso también útiles, no tiene mucho sentido mencionarlo insiste, se acogió y se redujeron las quebradas existentes que tenían anchos mayores, que es lo que estaba pidiendo incorporar.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
José Domingo Peñafiel Edwards, arquitecto y propietario de terreno en la localidad de Zapallar	Propuesta de ajuste de la normativa de subdivisión predial y coeficiente de constructibilidad en la zona ZH-2



José Domingo Peñafiel, arquitecto, en su observación hace una propuesta que señala:

En la subdivisión predial definida en la zona ZH - 2 de Zapallar se permita aumentar el índice de constructibilidad en función del tamaño del terreno, o sea, terreno de 750 a 1000 m², el coeficiente será de 0,25 y terrenos menores que el coeficiente sea mayor. La observación señala Scheleff, es curiosa porque la subdivisión predial mínima en la ZH2 es de 1500 m², entonces, la pregunta no resulta aplicable a la disposición integrada.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Fernando García-Huidobro Rodríguez, propietario	Consultas y opiniones varias sobre la propuesta del Plan, especialmente sobre la Zona Típica

Fernando García Huidobro Rodríguez, en su observación solicita: Incorporar dentro de la zona típica de Zapallar, un mayor número de casas. Al respecto Patricio Scheleff señala que en la zona típica de Zapallar, es de tuición exclusiva del Consejo de Monumentos Nacionales. En estricto rigor todas las obras que se realicen en dicha zona requieren de la autorización de de dicho Consejo, y no es tuición del PRC ajustar o modificar, agrandar o disminuir esa zona típica. Es decir la zona típica de Zapallar no la podemos alterar, la puede alterar solo el Consejo de Monumentos Nacionales.

El consultante cuestiona asimismo la incorporación de nuevas quebradas en relación al P.R.C. vigente y se menciona que las quebradas se pueden disminuir según la Dirección General de Aguas (D.G.A.), lo cual no es mencionado en la ordenanza. Asimismo se solicita aclarar criterios en la definición de la zona de cordón montañoso en cuanto a su calidad paisajística y la aplicación de la norma en los loteos ya aprobados. Patricio Scheleff señala que estas tres cosas, ya están respondidas según lo revisado anteriormente. Son consultas no específicas, donde no hace alusión a una quebrada en particular y no menciona los criterios para la redefinición de las disposiciones relativas al cordón montañoso de los ya mencionados en la memoria explicativa.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Carlos Aubert Ossandón	Consultas y opiniones sobre el proyecto de PRC de Zapallar

Carlos Aubert Ossandón, consulta sobre la aplicación del Plan en las siguientes materias:

- Lotes aprobados por el D.L. 3516 sobre proyectos y caminos no ejecutados; y
- Sentido de la aplicación de la zona ZH5 de cordón montañoso en el Loteo El Boldo, donde lo que solicitan es una aclaración.



- Reclamo por la aplicación de la zona ZH5 de la subdivisión de La Higuera, tema ya visto al detalle según observación revisada anteriormente.
- Sector C, cuestionamiento de zonas de quebradas ZF3 definidas.
- Cuestionamiento al artículo transitorio que favorece a los lotes de proyectos aprobados en El Boldo y no se adjuntan planos.

Identificación de quién realiza la consulta	Síntesis de las materias Observadas
Miguel Ossandón Correa, arquitecto	Consultas y opiniones sobre el proyecto de PRC de Zapallar

9

Por su parte, las observaciones de Miguel Ossandón Correa:

- Se plantea una observación respecto al estudio de capacidad vial señalando que cuenta con los datos del Censo del 2001, con información respecto de la población flotante de las localidades del balneario. Esto implica una deficiencia en la Población Villa Esmeralda que carece de vías de acceso y estacionamientos.

Al respecto Patricio Scheleff señala lo reiterado en varias oportunidades en relación con la estacionalidad y el aumento de población, de vehículos y la demanda por estacionamientos durante el período estival que es de más o menos de 5 a 5,5 veces el promedio del resto del año. La metodología para elaborar el estudio de capacidad vial está estipulada en la legislación chilena, por lo tanto, es una aplicación de un modelo, es un registro de cuáles son los niveles de congestión de los semáforos, de las esquinas, el nivel de servicio de las vías, el detalle de los cruces si son suficientes o no, etc. Las capacidades viales, tienen que ver con si el ancho de la vía es suficiente para absorber las demandas de población previstas en función de las densidades que propone el Plan Regulador. Si los anchos de las vías existentes son insuficientes el estudio recomendará ampliarlos, así como también si la vialidad es insuficiente, el estudio propondrá crear nuevas vialidades donde resulte necesario. También puede sugerir aumentar en algunos casos la provisión de la superficie pavimentada de las vías, es decir, una o dos calzadas por calle, pero es necesario tener claro que no es un estudio de impacto vial que requiere soluciones de proyectos y nudos viales específicos, eso lo tienen que desarrollar los proyectos y no el Plan Regulador y lo exige el MOP.

Respecto al estudio de equipamiento se evaluaron las demandas reales de equipamiento y servicios en base a la dotación existente de estos usos de suelo. El Plan Regulador contiene un estudio de equipamiento urbano que es lo que obliga la legislación chilena a realizar en los planes reguladores, en particular para detectar la suficiencia o insuficiencia al interior de los asentamientos urbanos.

En relación a este tema Pablo Valdés señala que desde Zapallar Norte hacia Punta Pite hay del orden de 120 propiedades, y entre 80 y 100 sin casas construidas. Si hay zona de equipamiento en alguna parte, entonces, que pasa en



la mañana, en el verano, el que vive en Zapallar Norte, o donde están los Ibáñez, para ir al pan tienen que tomar el auto entrar a Zapallar hacer mas taco, etc., porque no hay ningún lugar en toda esa franja de la costa que la persona se pueda abastecer en un pequeño almacén en el verano, y saturar la ciudad, solicita que en alguna parte de ahí del medio, dejar un pedazo, digamos que el día de mañana se pueda construir algún pequeño almacén, un lugar de abastecimiento, porque es una locura, se tiene que ir a Papudo o a Zapallar, se tiene que tomar el auto para lo que sea.

El señor Urrejola indica que Costacachagua. Beranda, El Pinar, Cantagua, el loteo donde están Los Callejas, Fundo Zapallar, El Boldo, suma y sigue, todo está construido sobre la ruta 180 acá.

El señor Valdés señala que Beranda está cerca de Cachagua, Costacachagua baja a La Laguna, es una cosa de lógica.

Patricio Scheleff indica que la población que habita el borde costero de Zapallar alcanza aproximadamente cerca de 3500 personas, fuera del periodo estival. Por lo tanto de acuerdo al estudio de equipamiento realizado no se requiere de la definición de más zonas destinadas en forma exclusiva al equipamiento con los usos de suelos actuales, dado que la población no es mayor a 3.500 personas. En este sentido hay zonas destinadas a satisfacer dicho uso de suelo, las zonas rojas en el centro de Zapallar y zonas rojas en el centro de Cachagua, son zonas de equipamiento. Un plan regulador no puede obligar a que se construya equipamiento, establece normas de usos de suelo permitidos para sea posible construirlos, pero si no se ejecutan los proyectos o construcciones de equipamientos que son necesarios, eso no depende del Plan. Hay planes reguladores que establecen zonas de equipamiento exclusivas para equipamiento, comercio, educación, servicios. El señor Valdés se está refiriendo a un equipamiento menor para lo cual el señor Scheleff le aclara que para ese tamaño y tipo de equipamiento no se requiere sea incluido en el plan regulador, porque la legislación chilena autoriza que hasta el 40% de una vivienda pueda transformarse en comercio menor.

Patricio Scheleff indica que la otra alternativa es bastante más restrictiva más inflexible desde el punto de vista normativo, y es que se define un sector en particular destinado exclusivamente a equipamiento entre Zapallar y Punta Pite, pero probablemente allí no se va a construir nada. Además señala, que los estudios que se han visto en general utilizan además los 4 equipamientos básicos que están establecidos en la legislación chilena y que corresponden a salud, seguridad, educación y seguridad, Ejemplos por tipos de equipamientos en la clase salud corresponden al consultorio, en educación a los establecimientos educacionales, escuelitas básicas, en seguridad, a Carabineros y Bomberos y el equipamiento deportivo, que son canchas, multicanchas. Esos son los 4 elementos básicos que establece el Ministerio de la Vivienda mediante estudio que hizo AC Consultores en el 96, pero si estamos hablando del local para ir a



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

comprar el pan o los abarrotes, estamos hablando de equipamiento comercial de escala menor, el que está permitido en caso todas las zonas del Plan Regulador.

El señor Scheleff indica que nuestra legislación no establece que el suministro de energía eléctrica sea parte de las exigencias de infraestructura que se le pide a un Plan regulador, ya que lo que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece como necesario de realizar es un estudio de factibilidad sanitaria, referido a la dotación de agua potable, alcantarillado y en los últimos 5 años incluyó aguas lluvias, de manera de saber si es necesario proponer el aumento de las redes existentes. Lo que establece nuestro ingeniero sanitario con respecto a la comuna de Zapallar, son las redes de infraestructura sanitaria, pero resulta que la ampliación de la red de agua potable y alcantarillado público resulta técnicamente suficiente para albergar la población residente, redes públicas que solo existen parcialmente bajo la ruta F30E y en particular en Zapallar, Cachagua y La Laguna. Hacia los cerros, es decir sobre la ruta F30E, la densidad existente y propuesta por el Plan es tan baja que no es posible tener un sistema sanitario público. Por lo tanto, el suministro de agua potable y la recolección de las aguas servidas sobre la ruta F30E se resuelve en forma privada por cada uno de los propietarios. Para las sanitarias se justifica la inversión dependiendo del número de población. Es improbable que Esval extienda su territorio operacional para construir plantas de tratamiento o extender red pública sobre la ruta en el borde costero de Zapallar, considerando además que el borde costero de Zapallar es inmensamente grande, son 2500 hectáreas consideradas como área urbana, la densidad es de un poco más de un habitante por hectárea.

Patricio Scheleff respecto del punto que dice: "zona del borde costero por riesgo de tsunami", señala que hicieron el ejercicio de revisar la carta del SHOA que fue publicada el año pasado y superponerla a la propuesta del PRC. El resultado es que el área inundable sobrepasa la ruta F-30-E en algunos sectores. Este es un tema que ha preguntado mucha gente en el Plan regulador y lo que se ha dicho es que la mejor solución que se puede dar y que se ha conversado con el SHOA, en varias reuniones, para entender que significa la definición del área de inundación y en particular las medidas que hay que tomar aquí para proteger la seguridad de la población de los asentamientos urbanos consolidados, corresponden en lo fundamental a la aplicación de medidas de prevención frente a una catástrofe de esta naturaleza. Es necesario entonces invertir recursos públicos justamente en mejorar la accesibilidad, clara identificación de vías de evacuación frente a tsunamis, el ingreso y el egreso a los bordes costeros, a través de esas vías, mayor iluminación, mayores recursos para invertir en pavimentación, señalización, eso es lo aconsejable hacer. No ocurre lo mismo con ciudades que pasaron por este proceso y fueron inundadas.

Señala la carta de don Norberto Sainz que es propietario del terreno que está en Los Pingüinos con Kohnenkampf. La observación se relaciona con la declaratoria de utilidad pública de la calle Federico Kohnenkampf sobre el terreno de los propietarios de la localidad de Cachagua frente al sector de Las Dunas.



La solución es dejarla como vialidad existente no como vialidad nueva, no hay ensanche propuesto, en ese caso la vialidad existente puede tener el ancho que tiene hoy día, más allá que sus deslindes laterales no estén claros.

El señor Alcalde señala entonces que la vía existente no tiene problemas.

La vialidad, indica el señor Scheleff, debiera proponerse en el Plan Regulador como vía existente.

Lo segundo, dice el señor Scheleff, que la otra observación es un poco más compleja, es respecto de la propuesta de un área verde, al costado de dicha calle, en que la Familia Vicuña alega que esta modificación pretende imponer una zona de área verde en la localidad de Cachagua en la intersección de Kohneenkampf con Los Pingüinos es injusta, arbitraria e ilegal.

El señor Scheleff señala que no es ilegal, el Plan Regulador tiene la facultad de incorporar ya sea áreas verdes privadas o públicas (declaratorias de utilidad pública), es decir, parques y plazas públicas. En este caso se ha propuesto allí un área verde privada, no es un área verde pública, es decir, no se está proponiendo generar allí una Declaratoria de Utilidad Pública) El señor Scheleff señala que los Planes Reguladores no están obligados a determinar fundamentos para definir un área verde dentro de una ciudad o pueblo. La definición de un área verde, en este caso en particular, obedece además a hacer posible que se formalice la idea de implementar un área de estacionamiento, que es lo que se habilita todos los años en el verano, pero a partir de un proyecto de interés y bien resuelto, por tanto es un área verde donde es posible construir estacionamientos. Por otra parte es una zona que no forma parte del campo dunario que está al costado (terreno de la familia Buzeta) , esto está en el límite con el terreno de las dunas.

El señor Pablo Valdés señala que los propietarios entregan una parte que serían los estacionamientos, los dos estacionamientos, todo el estacionamiento completo a la Municipalidad.

El señor Alcalde aclara que el señor Sainz ganó en la Corte Suprema el terreno de ellos, por lo tanto, los estacionamientos que dicen que eran de los señores Vicuña ya no son, cuando la Comunidad Vicuña le ofreció a los Buzeta, entregar esos terrenos que dicen ellos que tienen título a los Buzeta para el loteo, canjeaban esos terrenos por dos terrenos adentro del loteo. La Asociación de Propietarios de Cachagua intervino y dijo si nosotros podríamos estar dando acuerdo a esto pero se necesita tener las escrituras de esos terrenos a nombre de la Comunidad Vicuña y no resultó eso porque no llegó la Comunidad Vicuña con los títulos de esa propiedad; el estacionamiento N° 1, llamémoslo así que es el que está a continuación de la calle Los Pingüinos, la verdad es que no pueden tener título si esto es una prolongación de calle y las calles son bienes nacionales de uso público.



El señor Alcalde señala que ellos hoy día están en un zona que es ZH2 y eso es zona residencial, entonces le dice que piden los permisos hoy día no tienen para que, dándole a la Municipalidad, para que la Municipalidad les otorgue el permiso y si hoy día tienen el permiso, según ellos si tienen título de propiedad hoy día pueden con el área riesgo correspondiente, pueden tener los permisos de edificación.

El señor Alcalde señala que él no tiene inconveniente en dejar la vialidad como está, existente y eliminar esta propuesta de área verde y dejarlo como está, con la condición que está actualmente, y que los propios propietarios sean los que defienden sus propios intereses, porque existe una costumbre de echarle la culpa a la Municipalidad de una cantidad de cosas que no tenemos nada que ver.

El señor Urrejola consulta al señor Scheleff en que condición esta actualmente ese terreno, en vez de ser área verde.

Indica que está en ZH2.

Entonces el señor Urrejola señala que no le cambiemos las condiciones a ninguno de estos terrenos queda ZH2 y queda tal cual como está hoy día, con lo cual no se pierde ninguna condición.

El señor Scheleff señala que en la zona de las dunas se aclaró el tema de la zona de inundación que actualmente es confuso en el PRC vigente. El área de riesgo, se ajustó y se precisó a la desembocadura de estero Santa Rosa y el sector del humedal, por lo tanto, no afectaría al terreno del triángulo o área verde propuesta. Si el Plan Regulador define esa área verde como ZH2, aclarar solamente que eso daría factibilidad para que el propietario pueda edificar ahí.

El señor Urrejola señala que cada uno tiene el derecho a ejercer sus derechos en su propiedad.

El señor Scheleff indica que los mismos propietarios cuestionan que en el sector de la zona de cordón montañoso ZEP - 5 ubicado al oriente del acceso a Cachagua y Zapallar, la definición de esta zona puesto que consideran que no se ajusta a derecho e infringir el derecho de propiedad solicitando por tanto, que en esta zona en la propiedad afectada sea incorporada como parte de la zona ZH - 5.

El señor Scheleff indica que toda esa zona es la actual zona de extensión urbana ZEU-6 del Plan Intercomunal y recuerda que dado que es una zona de extensión urbana el Plan Regulador debe en esta oportunidad incorporarla como área urbana, y para ello debe regularla, es decir, debe determinarle normas urbanísticas. La decisión adoptada desde el comienzo de este Plan fue dejarla como zona no desarrollable, para lo cual se le determinó como zona de cordón montañoso. Indica que todas las zonas que quedaron como extensión urbana, se decidió por parte del Concejo y la comunidad hacer lo mismo, es decir, que no se incorporarían a la zona ZH-5.



El señor Scheleff indica que el señor Valdés cuestiona algo que forma parte del origen de esto y tanto la comunidad a través de los talleres como el propio Concejo desde un inicio decidieron que todas estas zonas no fueran desarrollables, no hacer caso a caso, particularizar o eventualmente por la pendiente considerar que una sí y otras no.

El señor Alcalde dice que quiere aclarar varias cosas, aclaremos bien que lo que hoy día puede hacer ahí, consulta puede hacer algo ahí.

El señor Scheleff indica que en la zona de cordón montañoso, actualmente regulada como zona de extensión urbana por el PRI (Plan Regulador Intercomunal) hoy día se pueden construir viviendas y equipamientos de varios tipos con subdivisiones de 5.000 m². Es una zona de extensión urbana bastante permisiva.

El señor Alcalde consulta que dijo el Intercomunal, qué dijo en su minuto. Que tiene que pedir al Intercomunal el permiso.

El señor Scheleff señala que cualquiera que quiera hoy aprobar un proyecto en esa zona tiene que pedir permiso al Ministerio de la Vivienda porque es una zona de extensión urbana.

El señor Valdés señala entonces que lo van a dejar que no puede.

El Señor Alcalde señala que no se va a dejar que no pueda, lo que se va a hacer, porque eso está como extensión urbana, se está modificando el Plano regulador para hacer las áreas que estaban de extensión urbana, se acordó aquí que no se quería que creciera la comuna, y que lo resuelto es que no habría más densidad en la comuna.

El señor Scheleff señala al incorporar esta zona de cordón montañoso como desarrollable pasa a tener el Plan Regulador sumando la superficie urbana actual casi 1000 hectáreas más.

El señor Urrejola consulta a los Concejales Ramírez y Rojas si no van a aprobar el Plano Regulador hasta que no llegue la respuesta de la Contraloría.

Los Concejales le indican que no lo van a aprobar hasta que llegue la respuesta de la Contraloría.

El señor Alcalde señala entonces que no se saca nada con hacer reuniones, si resulta que no hay ningún ánimo de llegar a aprobar el Plan Regulador.

El señor Valdés indica que de parte de él existe el ánimo y de que hay un reclamo formal a un organismo del Estado que la Municipalidad tiene que un poco



someterse a ello, él está esperando la respuesta, los demás no han reclamado a la Contraloría, a un grupo de señores que reclamaron a la Contraloría y hay que oírlos, el resto de los casos se puede seguir uno a uno, vamos a tener 60 casos resueltos y 9 no, y los 9 a lo mejor se resuelven antes.

El señor Alcalde señala que hay una realidad aquí sobre todo para el señor Cáceres que está recién aquí. Indica que hubo 40 talleres con la comunidad, existieron 4 meses de reunión con la gente, existieron las puertas abiertas de toda la Dirección de Obras, la oficina del señor Scheleff estuvo dispuesto a resolver todas las consultas, se llegó a la audiencia pública, en la audiencia pública se plantean las observaciones, estamos en el periodo de analizar las observaciones y hoy en esta reunión se entera por las declaraciones de ustedes de que no van a aprobar hasta que llegue el informe de la Contraloría. Entonces desde ese punto de vista no tiene ningún sentido seguir reunidos hasta que no llegue el informe de la Contraloría.

El señor Urrejola quiere dejar constancia de lo siguiente, que él estaba dispuesto a oír todas las observaciones y que a nadie se le inculcara ningún derecho adquirido, pero si no se va a obtener aprobación, señala que tiene hartos que hacer, hartos que trabajar y cree que si no se va a aprobar y si 3 Concejales van a esperar la respuesta a la Familia Vicuña y que a la Familia Vicuña se le de lo que pide cree que tiene mucho más que hacer, indica, que están perdiendo el tiempo, y el tiempo vale.

El señor Urrejola consulta al señor Scheleff si en este caso lo que está diciendo, lo que está exponiendo como cordón montañoso porque el Plan Intercomunal te obliga como cordón montañoso.

El señor Scheleff señala que no, que en la decisión de incorporar todo aquello en el Plan Regulador que se está regulando se optó por incorporarlo como una zona no desarrollable para no agregarle mayor densidad y población al borde costero a partir de una decisión tomada por todas las partes involucradas (municipio, comunidad y consultor) desde el inicio del estudio Si esa decisión cambio hoy significa que hay que cambiar el plan.

El señor César Ramírez indica que el también tiene que trabajar igual que don Sergio, comprenderán indica, los que van a leer el acta, que no se vive de esto, aquí hay uno solo que vive de esto, que es el señor Alcalde, a tiempo completo, nosotros part time, por lo tanto, quiere dejar bien claro y preciso que no aprobará el Plan Regulador hasta que le quede claro todas las situaciones estudiadas, y si es posible, si se iba a quedar hasta aquí se le entregue el informe del señor Scheleff para poder estudiarlo para poder consultarlo, y para ir donde los vecinos, que es lo que quieren y que es lo que estiman más conveniente, y que es lo que es posible, pero que quede claro que no es que no quiera aprobar el Plan Regulador, pero si han recibido malos tratos aquí en las reuniones.

El señor Alcalde señala que hace 3 reuniones atrás tuvieron reuniones en las



tardes, reuniones de trabajo, se quedó claro aquí y se vieron todas las observaciones, cuando llegó la observación del señor Colombara ni siquiera la Familia Vicuña, sino que del abogado, dice el señor Alcalde que les mencionó de que había llegado una observación que tenía que esperar que llegara porque no se había recibido pero que le habían comentado y que ellos tratan, hacen una denuncia de arbitrariedad e ilegalidad en el tratamiento del Plan Regulador Comunal, esa es la denuncia a la Contraloría. El señor Valdés efectivamente manifestó de que no iba a aprobar hasta que no llegaría las respuesta de la Contraloría, nos podemos demorar un año y hoy día ustedes comunican (señores Concejales Rojas y Ramírez) que tampoco van a aprobar indica que suspendería el tratamiento y se aproveche que está don Patricio aquí y los señores Concejales que quieran ver las observaciones de nuevo, las vean con el señor Scheleff, no tiene problemas.

El señor Valdés señala que el asunto es bien claro que en estas reuniones, en los dos primeros casos de la Familia Vicuña se les dijo que no, la respuesta fue absolutamente no, indica que les están cercenando un derecho, y lo que él dice que si se logra en estas reuniones que junto con la Familia Vicuña, que ellos cedan en algo, la Municipalidad ceder en algo también, no se tiene porque llegar a la Contraloría, para eso son estas reuniones, si usted no quiere oír, le dice al señor Alcalde.

El señor Alcalde señala que no es cierto, que el primer punto quedo tal cual como esta hoy día y el segundo punto para qué quieren llegar a un acuerdo con la Municipalidad.

El señor Scheleff señala que se han visto dos observaciones de los Vicuña nada más, pero que no hay que olvidar que las potenciales modificaciones afectarían la resolución ambiental aprobada del plan regulador. Indica que se va a tener un problema si se vuelve atrás al incorporar una zona desarrollable que no lo era.

El señor Valdés señala si el día de mañana los organismos del Estado que corresponden, dicen que todo está perfecto, él cree que se está cercenando un derecho.

El señor Scheleff señala que si se adquiere un terreno en pendiente por parte de un privado y hay un riesgo de construir allí, ya sea porque existe una quebrada o una zona de remoción en masa, es obligación del municipio identificar esos riesgos y exigir que para mitigarlos se ejecuten obras que sean visadas por los servicios públicos correspondientes. En definitiva que se le diga al privado con claridad cuáles son las condiciones para poder construir en dichas zonas de riesgo. De lo contrario es el municipio el responsable frente a una catástrofe natural en zonas del Plan Regulador en que no se han detectado dichos riesgos.

Patricio Scheleff señala que lo único que se está diciendo es que el privado tiene que presentar los estudios correspondientes que mitiguen o eliminen los riesgos a la seguridad de la población, no se está prohibiendo, las áreas de riesgo no son

9



prohibiciones, son restricciones, eso quiere decir que puede construir los mismos metros cuadrados, pero validando antes un estudio de ingeniería frente a la servicio público correspondiente.

El señor Alcalde le dice al señor Scheleff que no se entiende que lo que es vigente y que es lo que se está proponiendo, a raíz del Intercomunal y le solicita al señor Scheleff que le explique al señor Valdés que el plan regulador vigente hecho por el señor Ringeling termina ahí la posibilidad que tiene de construir.

El señor Scheleff señala una vez más que la zona de extensión urbana está regulada por el Plan Regulador Intercomunal.

Entonces se puede construir, señala el señor Valdés.

El señor Alcalde le dice que sí, pero el que da los permisos es el Ministerio de Vivienda.

A raíz de la negativa de los señores Valdés, Rojas y Ramírez de no querer pronunciarse sobre acoger o no las observaciones hechas por los vecinos al Plan en esta sesión, lo que se había acordado previamente con el Concejo hacer hoy, es decir, aprobar o rechazar el Plan Regulador, Patricio Scheleff indica que no es lo que se había acordado, puesto que hubo un trabajo durante el verano de revisar todas las observaciones una a una en 3 sesiones de concejo que se tuvieron para ello, bajo el acuerdo de tomar la decisión de cual observación acoger y cual no, y así aprobar el Plan Regulador, en esta precisa sesión. Por tanto, si ahora hay 3 concejales que no quieren resolver esto sino hasta esperar el pronunciamiento del escrito que se envió a Contraloría por parte de los abogados de la familia Vicuña, entonces cree que no hay mucho más que hacer hoy y que cuando el Concejo decida internamente le avisen cuando volver para esclarecer una votación o decisión.

Agrega que no sólo para el caso de la familia Vicuña sino que respecto de cualquier otro propietario de la comuna que se sienta afectado no ha habido de parte de Polis como consultor, en ninguna parte del proceso de elaboración de este Plan Regulador, intención de ningún tipo de perjudicar a nadie, al revés,

Para ejemplificar lo anterior, el señor Scheleff decide explicar, según sus palabras, tal como se hizo durante el verano en las reuniones que se tuvieron con el Concejo, las observaciones hechas por la familia Vicuña y las respuestas que se han propuesto al Concejo al respecto. Se inicia la revisión de las observaciones:

La familia Vicuña en particular hizo una observación respecto del equipamiento exclusivo Club Ecuestre Calá Vicuña y piden eliminar el vocablo y el uso de equipamiento deportivo y el uso de comercial y cultural lo que es absolutamente acogible. Proponer a ustedes incorporar dentro de la zona de equipamiento deportivo como usos permitidos los elementos que ellos proponen como son el

9



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

uso comercial, de culto, cultura o similares del tipo que se desarrollan dentro del Club Ecuestre. Proponen además una subdivisión predial de 2.500 m² a diferencia de las de 5.000 que se exige hoy, también le parece que la respuesta ahí es acogerla, no tiene sentido no acogerla..

Luego se observa además la zona preferente residencial de la localidad de Cachagua. La familia Vicuña rechaza la prohibición en esta zona de uso de hospedaje ya que no se ajusta a derecho al infringir el artículo 2.1.25 de la O.G.U.C.. Ellos dicen que no aceptan que el uso de hospedaje no sea permitido y sea prohibido porque dicen que no se ajusta a derecho.

Patricio Scheleff explica dentro de los 6 usos de suelo establecidos por la normativa chilena, está el residencial, y este corresponde a vivienda, hospedaje y casas de acogida. La vivienda son viviendas, hospedaje son hoteles, apart hoteles y moteles, y las casas de acogida son los asilos de ancianos, pero no por el hecho que diga residencial, se tenga que permitir los tres, se puede permitir solo vivienda, solo hospedaje, dos de ellos, etc., y la familia Vicuña lo que está diciendo es que la Ley establece que se permiten los 3 y eso no es asó, es un error de interpretación.

Luego, el señor Scheleff señala que, acogiendo lo observado por la familia Vicuña, en que se hace una observación sobre el riesgo de remoción en masa en el borde costero desde el Club de Golf de Cachagua hasta la localidad de La Laguna, efectivamente la redacción de esta zona en la ordenanza del Plan no es clara respecto de la restricción que se establece, y que por tanto se ha incorporado en dicha ordenanza, una aclaración respecto de la redacción que regula esta área de riesgo, insiste acogiendo lo solicitado por la familia Vicuña. Sin embargo se aclara que si no se presentan los estudios correspondientes para mitigar o eliminar este riesgo, los usos de suelo que rigen en dicha área corresponden al de área verde, espacio público y equipamiento deportivo al aire libre, eso es todo lo que se puede hacer. Junto a lo anterior, en esta área no se permite la construcción de edificaciones de ningún tipo a excepción de aquellos que supongan tránsito peatonal, ahí no podrán alterar la topografía del suelo como tampoco el escurrimiento natural de las aguas provenientes de los esteros y quebradas. No obstante lo anterior, se podrían autorizar nuevos proyectos a emplazarse en esta área de restricción, siempre y cuando se levanten o eliminen dichos riesgos, acompañando a la respectiva solicitud de permiso de edificación, un estudio de mecánica de suelo elaborado por un especialista que determine las obras que deberán ejecutarse para estabilizar los suelos. Es simple, necesario, seguro para los propios propietarios y una obligación para cualquier municipio señalarlo en su Plan Regulador. Por lo demás son los mismos estudios que es necesario hacer para construir una edificación en un terreno en pendiente. Los usos de suelo que aplicarán en esta zona, liberada de la condición de riesgo son los que se grafican incluyendo por cierto la vivienda.

Observación Calle N°1 colectora al costado norte del Estero Santa Rosa. Señala la familia Vicuña que la vía es contraria a derecho y se solicita eliminar dicha calle

9



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

que afecta a la tranquilidad del funcionamiento del Club Ecuestre y las condiciones urbanísticas del barrio El Golf.

Patricio Scheleff indica que los planes reguladores tienen toda la facultad de proponer tanto áreas verdes de uso público como vialidades, o sea, no es contrario al derecho, otra cosa es que la gente se sienta afectada. Por tanto, la decisión de eliminar esa vialidad propuesta recae en el Concejo y que Polis no tiene objeción técnica a esta decisión por lo que se eliminaría ese trazado vial acogiendo nuevamente una solicitud hecha por la familia Vicuña. Señala que los vecinos del barrio El Golf también a través de una observación se opusieron a la existencia de la calle.

El señor Urrejola quiere dejar constancia que cuando se proyectó esa calle en el Plan Regulador estaba Héctor Martínez, a quien le señaló que, de proponer esa nueva calle habría que expropiarla. preguntándole porque están haciendo eso sin consulta a los propietarios. El señor Urrejola recuerda que el señor Martínez dijo que esto lo habían visto y acordado con un señor Leonardo Valdés para hacer esta calle, pero si es así se va a tener que expropiar y se va a tener que pagarla, por tanto porque no se elimina. Deja constancia porque a su parecer no correspondía proponer allí una calle, haber puesto nunca esa calle ahí.

El señor Scheleff señala que incluso estudiaron unos perfiles para esa calle que fue trazada por el borde del estero en una vía que tiene un atractivo como paseo peatonal, incorporando una ciclovia. Por otra parte, aclara que la existencia de esa vía fue indicada por el estudio de capacidad vial como necesidad para darle una posibilidad de alivianar la congestión vehicular y así poder acoger la densidad residencial del sector de El Golf. Al sacar esta calle se tendría que acortar el flujo de manera que la existencia del sector de El Golf no afecte la capacidad vial del Plan en ese sector. En todo caso, señala que es posible hacerlo generando los ajustes correspondientes.

El señor Alcalde señala que solicita que ante la decisión manifestada por el señor Ramírez y el señor Rojas, en el sentido de que no se pronunciarán sobre aprobar o no el Plan Regulador hasta que no llegue el Dictamen de la Contraloría, solicitud que hizo el Abogado Colombara y Holmes, queda en espera este tema de la aprobación del Plan Regulador, y eso puede ser posiblemente un año.

El señor Valdés agrega que de los puntos de la Comunidad Vicuña el señor Scheleff, mande las respuestas que tenía pensado para conversarlas, las de la presentación, así se acorta todo el proceso cuando se quiere lograr una conciliación.

El señor César Ramírez solicita el informe de la presentación del señor Patricio Scheleff.

Frente a esta solicitud el señor alcalde dijo que no se hará ninguna entrega de ningún material de la presentación, dado que ésta no se pudo terminar y no se

9



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

consiguió el objetivo de la reunión que era tomar acuerdos para aprobar el Plan Regulador.

Se cierra la sesión a las 17:30 horas.

G. ANTONIO MOLINA DAINE
Secretario Municipal

LILIANA FIGUEROA ARANCIBIA
Concejal

ALBERTO VALENZUELA NUÑEZ
Concejal

PABLO VALDES ALDUNATE
Concejal

NICOLAS COX URREJOLA
Alcalde

SERGIO URREJOLA MONCKEBERG
Concejal

CESAR RAMIREZ NAVIA
Concejal

FIDEL ROJAS GUERRA
Concejal