



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

SESION ORDINARIA N° 30 / 2014

CONCEJO MUNICIPAL DE ZAPALLAR

Viernes 24 de Octubre de 2014

**PRESIDE: SR. NICOLAS COX URREJOLA
ALCALDE**

**SECRETARIO: SR. G. ANTONIO MOLINA DAINE
SECRETARIO MUNICIPAL**

**ASISTENCIA SEÑORES CONCEJALES:
SR. SERGIO CORREA UNDURRAGA
SRA. LILIANA FIGUEROA ARANCIBIA
SRA. CAROLINA LETELIER RIUMALLO
SR. GONZALO FERNANDEZ OSORIO
SR. FEDERICO RINGELING HUNGER
SR. FIDEL ROJAS GUERRA**

**ASISTEN: SR.TA. XIMENA OLIVARES CERPA, Administradora Municipal
SR. CRISTOBAL SOLIS, Abogado
SR. MARCELO CRUZ AGUILERA, Director de Control
SR. LUCIANO PEREZ, Encargado de Medio Ambiente, Aseo y Ornato
SR. HERNAN FERNANDEZ BALTRA, Director de Obras**

TABLA

1. INFORME MODIFICACION PLAN REGULADOR POR LA EMPRESA POLIS.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Se inicia la sesión a las 12:30 horas.

El señor Director de Obras Hernán Fernández procede a hacer una pequeña introducción. Es un plano regulador que lleva bastante años, ha tenido algunas interrupciones , aquí ha estado don Pedro Silva y Patricio Scheleff que son de la Empresa Polis, Encargado de la Modificación del Plan Regulador que está vigente hoy día, y ellos van a explicar el objetivo de esta reunión, van a indicarnos como se elaboró, como se está aprobando y como se ajustó este plan regulador a las nuevas instrucciones a un manual práctico que introdujo la Contraloría en el desarrollo de estos planos reguladores, todos sabemos que en el último Concejo que se tocó sobre el Plano Regulador se aprobó por unanimidad de los Concejales la continuidad del proyecto, es por eso que hoy Polis nos viene a entregar la información en qué etapa va y la etapa que sigue ahora, es la etapa de dar respuestas a las observaciones de la comunidad.

A continuación el señor Patricio Scheleff quiere informar que están en proceso de modificación del Plan Regulador (actualización) en función a la jurisprudencia de Contraloría para los efectos como se debe elaborar y después tramitar los planos reguladores, ha hecho varios dictámenes en el año 2012 y nos vimos obligados a adecuar varias normas que no correspondían que estaban de alguna forma vetadas por así decirlo, entonces una introducción que habla cuál es el objetivo de esta reunión, más allá de explicar el proceso que está aquí, considerando que con el Concejo ha tenido solo una reunión, el proceso de renovación del plan que significa en el proceso en que estamos, hasta llegar a la publicación del Diario Oficial, y cuáles fueron los ajustes al plan que se generaron con este manual práctico de Contraloría, y después las observaciones de la comunidad, ahora la idea es poder conversar y revisar el primer grupo de observaciones.

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR

Reunión Concejo Municipal



ZAPALLAR, 24 DE OCTUBRE 2014



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
GOBIERNO MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

CONTENIDOS DE LA PRESENTACIÓN

1. Introducción

- Objetivo de la reunión
- Proceso de elaboración del Estudio
- Proceso de Aprobación del Plan
- Ajuste del Plan de acuerdo a Manual Práctico de la Contraloría General de la República



2. Descripción General de Observaciones de la Comunidad

- Listado General de Observaciones



3. Primer Grupo de Observaciones



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



1. INTRODUCCIÓN



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

Objetivo es llegar la toma de acuerdos respecto a las observaciones de la comunidad que serán presentadas, con el fin de proseguir con el proceso de aprobación del Plan por parte del Concejo Comunal de Zapallar

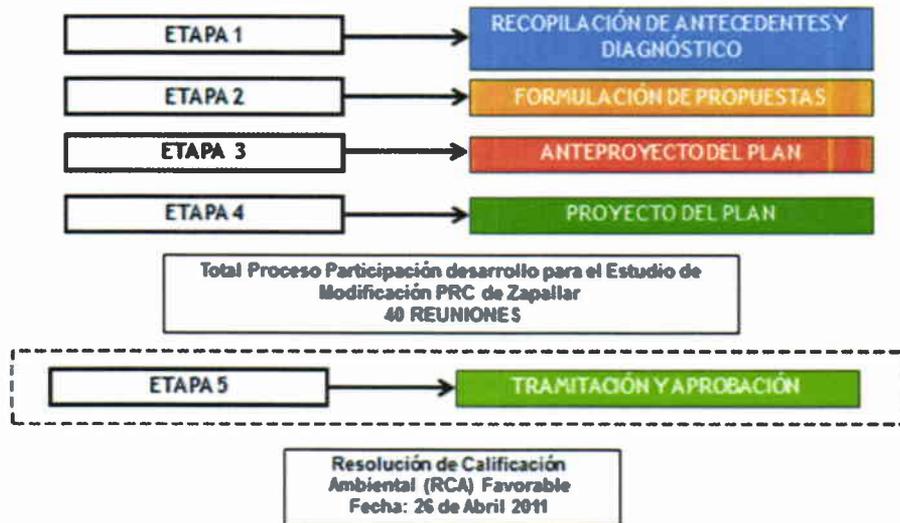


MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



EL ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PRC DE ZAPALLAR

Proceso de elaboración del Estudio



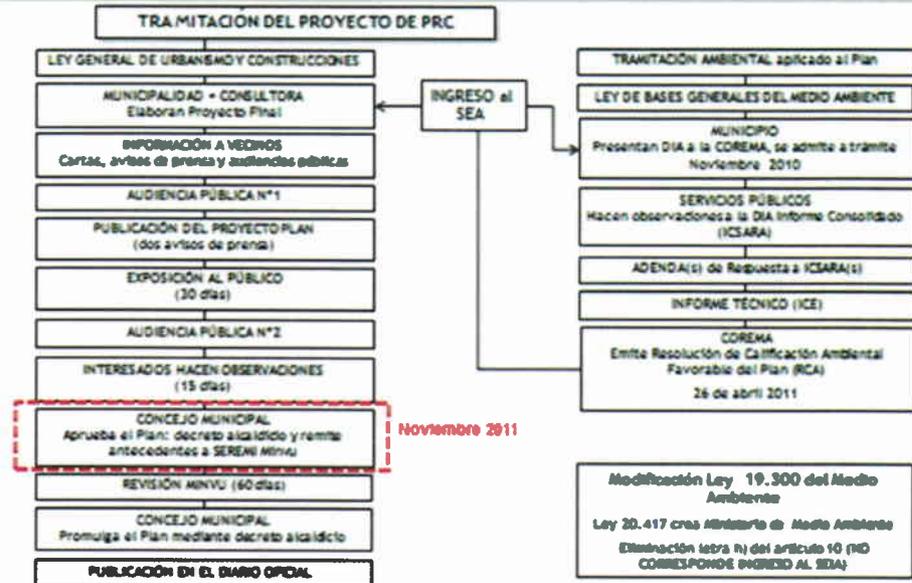
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

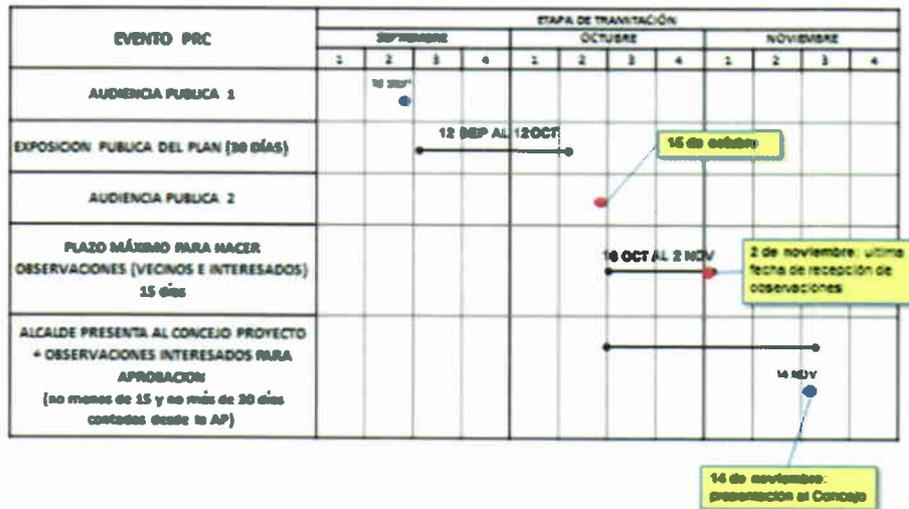
PROCESO DE APROBACIÓN DEL PLAN De acuerdo al Art. 2.1.11 de la OGUC



*Artículo 2.1.11 OGUC. Cumplidos los trámites anteriores, y respecto a cualquier trámite ambiental correspondiente, el Alcalde deberá presentar el Proyecto de Plan Regulatorio Comunal para la aprobación del Concejo, junto con los antecedentes que fueren necesarios, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el número 5 de este artículo.

PROCESO DE APROBACIÓN DE UN PLAN REGULADOR COMUNAL Proceso de Tramitación realizado para el PRC de Zapallar

De septiembre a noviembre de 2011



Modificación Plan Regulatorio Comunal de Zapallar
LUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

PROCESO DE AJUSTE DEL PLAN

De acuerdo a Manual Práctico de la Contraloría General de la República

- Revisión del expediente del Plan (Memoria Explicativa, Estudios de Factibilidad Sanitaria, Ordenanza Local y Plano) de acuerdo al Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos, elaborado por la Contraloría General de la República (publicado el 3 de mayo de 2012, con posterioridad al cierre del Estudio).

Expediente Corregido más Minuta de Ajustes

- ingresado a la I. Municipalidad de Zapallar en Julio de 2014

- Ordenanza : Revisión de Ordenanza Local
 - Ajuste, precisión y eliminación de artículos
 - Ajustes a normas generales
 - Precisión de normas por zonas e incisos
 - Revisión de descripción de límite urbano y de vialidad estructurante
- Ajustes a la Vialidad Estructurante
 - Precisión en la descripción de vías de la Ordenanza en relación al Plano de Zonificación
 - Ajuste de Ordenanza y Plano
- Descripción del Límite Urbano
 - Precisión en la descripción del límite urbano en cuanto a elementos que puedan modificarse en el tiempo. Acotar referencias de la descripción en Planos.
 - Ajuste de Ordenanza y Plano



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD

Listado General de Observaciones

Localidad	N° Cartas de observaciones
Localidad de Zapallar	27
Localidad de Cachagua	21
Localidad de La Laguna	6
Otros (zona ZH-5, Zona ZH-6, aplicación de normas de quebradas y consultas)	17
Total de observaciones recibidas desde el 10 de septiembre al 2 de noviembre del 2011	71

Tipos de Observaciones

- Consultas específicas sobre condiciones del Plan
- Objeciones sobre aplicación de condiciones normativas
- Sugerencias de ajustes y modificaciones al Plan
- Reclamos sobre derechos de propiedad

Principales Materias Observadas

- Sobre Zona Residencial ZH-5: precisión, ajuste de ancho y condiciones normativas
- Sobre regulación de zonas asociadas a quebradas (ZEP-3): precisión, ajuste de ancho y condiciones normativas
- Sobre aplicación de zona de cordón montañoso (ZEP-5)
- Normas de concentración de densidades (ZH-5 y ZH-6)
- Definición del límite urbano en el sector alto de Cachagua (Estero Santa Rosa)
- Definición de vías y áreas verdes en Cachagua
- Peticiones para flexibilizar urbanísticas propuestas; usos de suelo y subdivisión predial mínima

Principales Sectores Observados

- Área sobre la ruta F-30-E (ZH-5)
- Localidad de Cachagua
- Localidad de Zapallar
- Localidad de La Laguna
- Sector El Bolo
- Loteo Cantagua
- Loteo Costa Cachagua
- Sector El Pangue
- Sector Zapallar Norte
- Loteo Alta Vista



3. PRIMER GRUPO DE OBSERVACIONES



MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD
Observaciones a ser abordadas en el presentación

Borde Costero de la Comuna de Zapallar

- Flexibilizar normas del Plan para acoger el desarrollo de vivienda social.

Localidad de Cachagua

- Definición del Límite Urbano sector Tranque Santa Rosa
- Sector Dunas de Cachagua: Calle Federico Kohnekapf y área verde

Sector alto ruta F-30-E

- Flexibilizar normas del Plan en la zona ZH-5 y ZH-6, disminuyendo subdivisión predial y acogiendo usos de hospedaje
- Admitir el desarrollo de loteos aprobados bajo la norma de concentración de densidades
- Reducir o eliminar zonas establecidas a lo largo de las quebradas



MODIFICACIÓN Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD
Borde Costero de la Comuna de Zapallar: desarrollo de vivienda social.

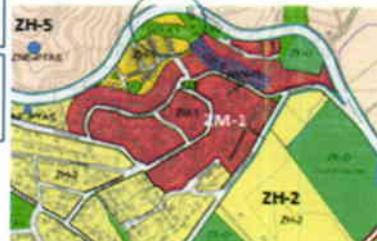
Nº	Código INE	Nombre
37	9521-273	Comité de Abogadas "Futuro de Zapallar" Carolina González, Juan Figueroa
5	405-25	Mercado Fernández, Unión Comunal de Juntas de vecinos de Zapallar
41	5485-273	Jose Miguel Ossandon Correa
38	9504-273	Jacqueline Domeyko, Diego Domeyko, Fernando Domeyko

- Incorporar la posibilidad de viviendas para los residentes de la comuna, cercano a sus trabajos.

- Incorporar indicación en el Plan donde se especifique que en todas las zonas que consideren uso habitacional, se podrán emplazar conjuntos de viviendas sociales, asignados a grupos organizados cuyos integrantes sean de la comuna de Zapallar, con una residencia mínima de 10 años, que cuenten con subsidio habitacional en terrenos de hasta 250 m² y 1.000 m² para equipamiento, siempre y cuando cuenten con aprobación unánime del Concejo y contar con informe Favorable de la Seremi Minvu.

- Considerar ESPACIOS COSTEROS para vivienda social, como por ejemplo el solicitado por el Comité de vivienda de Cachagua que aparece hoy como área verde.

- Tendencia de crecimiento habitacional de la población originaria de Zapallar a través de políticas de subsidio habitacional: crear una política que asegure nuevos terrenos para que las familias puedan vivir en su lugar de origen.



MODIFICACIÓN Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



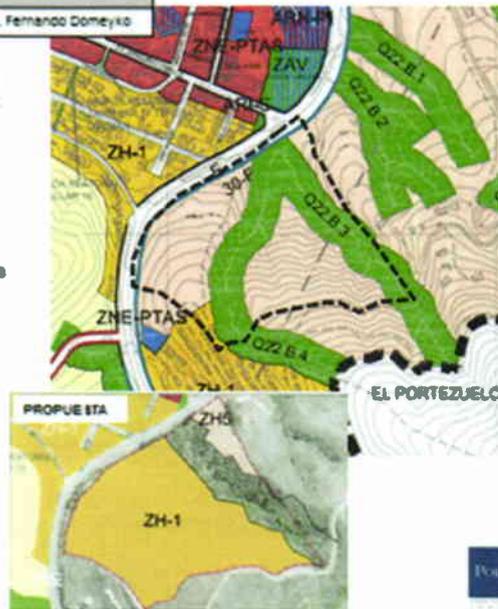
República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD/

Borde Costero de la Comuna de Zapallar: desarrollo de vivienda social.

Nº	Código INE	Nombre
38	5504-273	Jacqueline Domeyko, Diego Domeyko, Fernando Domeyko

- Se solicita eliminar que la quebrada identificada como Q.22.B4, ya que esta no corresponde a una quebrada y no existe fundamento técnico para sostener lo contrario
- Se solicita ajustar el trazado de la quebrada Q.22.B3 que presenta un desarrollo distinto al graficado en la Propuesta del PRC
- Se solicita zonificar la porción del terreno ubicada entre la quebrada Q.22.B3 y el deslinde poniente y sur, como zona ZH-1, homotipándola a la zona contigua, hoy Población Esmeralda (en el proyecto de PRC es definida como zona ZH-5).
- Posibilidad de ceder un terreno para el desarrollo de vivienda social de aproximadamente 1.5 Ha, contiguo a villa Esmeralda
- Destinar el resto del terreno para uso exclusivo de equipamientos y servicios



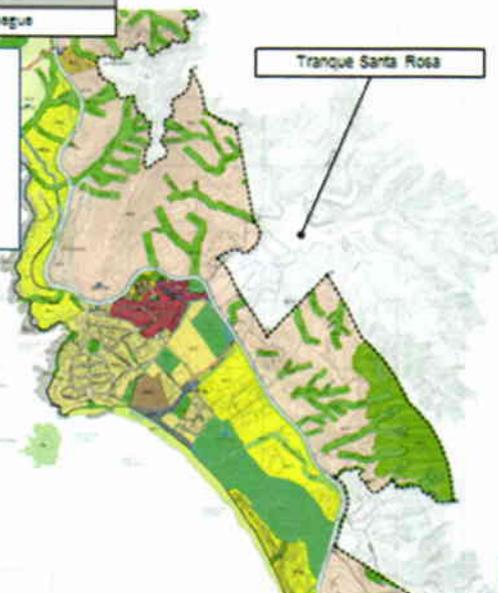
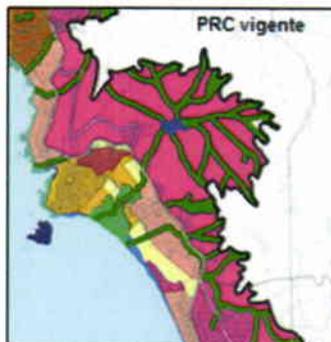
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
LUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD/

Localidad de Cachagua: definición de límite urbano sector Santa Rosa

Nº	Código INE	Nombre
68	481-31	Propietarios Fundo Cachagua

- Observación sobre reducción del límite urbano en el sector de la localidad de Cachagua a la altura del Tranque Santa Rosa
- Se menciona que la legislación chilena no permite la reducción de las áreas urbanas, es un derecho adquirido
- Se solicita mantener el límite urbano del PRC vigente en el sector aludido





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal



Definición de Límite Urbano: zonas de extensión urbana PRI y área urbana PRC Zapallar

Ord. N° 2291 Seremi MINVU V Región (03/12/2008):
"Finalmente, esta Seremi por Ordinario N° 0841 del 12/05/03, precisó el límite del área de extensión urbana AEU-6 del Intercomunal, bajo este escenario, la Seremi ha manifestado que solo se reconocerán como áreas urbanas aquellas comprendidas dentro del área urbana del instrumento de mayor jerarquía PRIV SBCN, ya que solo estas se ajustan a derecho."

PROPUESTA DEL PRC:

- Sumatoria del Área Urbana Modificación PRC de Zapallar = Área de Extensión Urbana ZEU-6 Plan Regulador Intercomunal vigente.
- Nuevas Áreas incorporadas dentro del nuevo Límite Urbano del PRC de Zapallar quedan como Zonas Especial de Cordón Montañoso
- Incorporación de área restante entre Límite de extensión urbana y límite urbano del PRC vigente, como Área de Extensión Urbana dentro de la Modificación del Plan Regulador Intercomunal

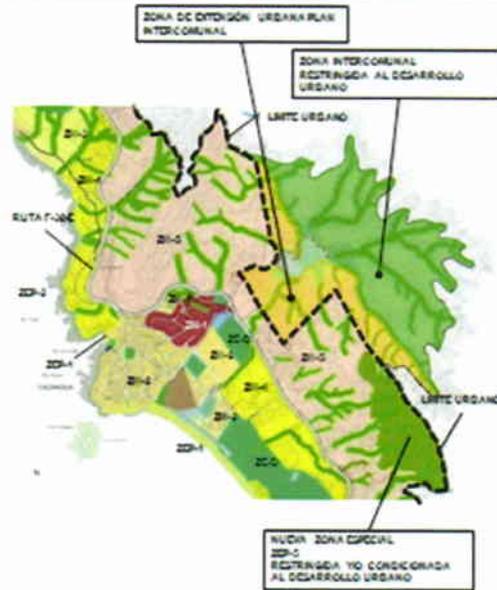
Nota: presentación al Concejo Municipal (12 de enero 2009)



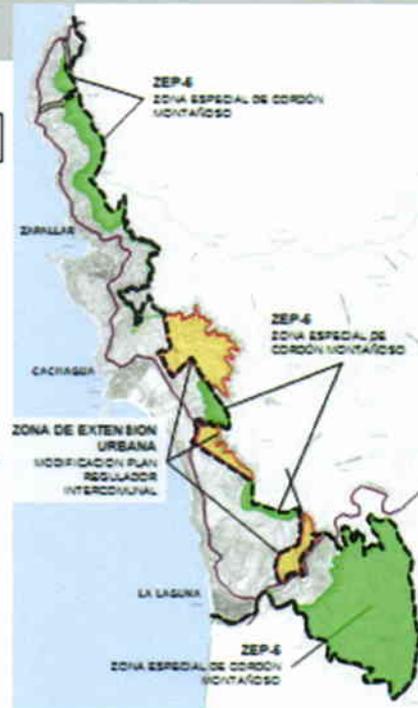


República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Definición de Límite Urbano: zonas de extensión urbana PRI y área urbana PRC Zapallar

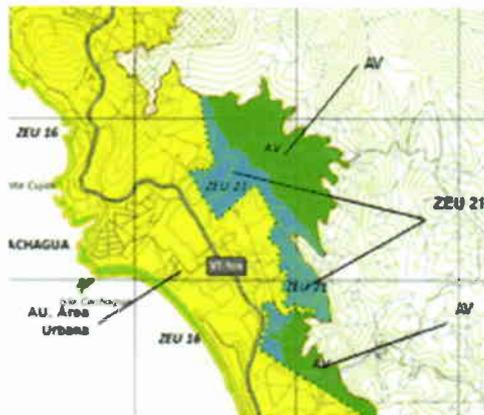


Nota: presentación al Concejo Municipal (12 de enero 2009)



Definición de Límite Urbano: zonas de extensión urbana PRI y área urbana PRC Zapallar

Proyecto de Modificación PRI a Marzo de 2014
Normas supletorias ZEU 21



Usos de suelo permitidos.

- Residencial
- Equipamiento de Comercio
- Infraestructura
- Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de aguas potables y de aguas servidas.
- Espectáculos Públicos
- Áreas Verdes

Usos de suelo prohibidos.

- Todos los no indicados precedentemente, y en particular, centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, casinos, y las actividades productivas, mineras, petroleras, e infraestructura sanitaria destinada a plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios, almacenamiento de residuos industriales, zonas de pesca, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios.

Condiciones de subdivisión del suelo.

- Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m².

Condiciones de edificación.

- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,08
- Coeficiente de construcción: 0,1
- Sistema de agüedamiento: alcantarillado
- Distanciamiento: 1,5m
- Altura máxima de edificación: 17mó 3 pisos
- Ancho de vía: 10m
- Densidad bruta máxima: 3 hab./ha

Áreas Verdes de Nivel Intercomunal AV para efectos del empaquetamiento de edificaciones en estas áreas, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

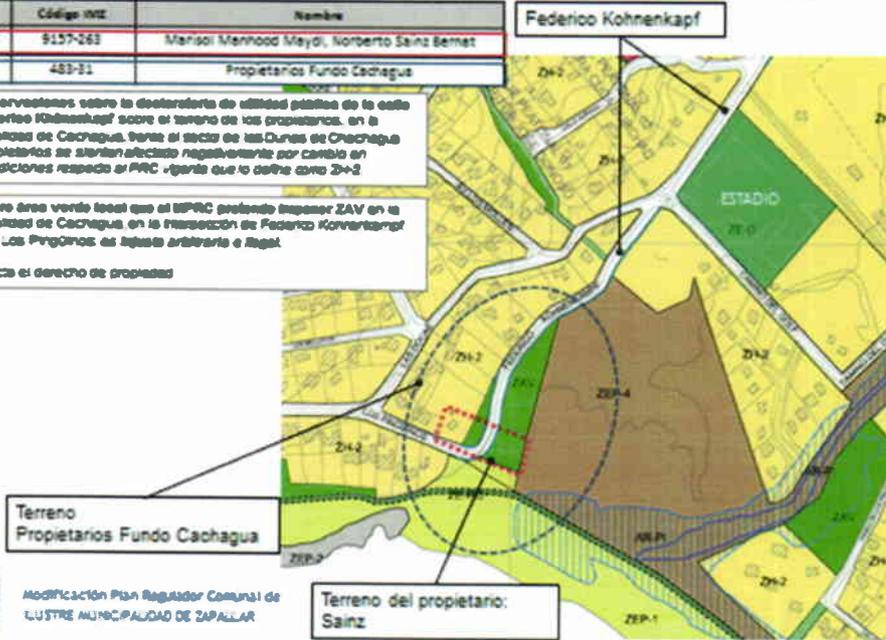
**DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD/
Sector Dunas de Cachagua: Calle Federico Kohnenkapf y área verde**

Nº	Código INZ	Nombre
2 y 37	9157-263	Manoel Manoel Mayo, Norberto Sainz Benet
64	483-31	Propietarios Fundo Cachagua

- Observaciones sobre la declaración de utilidad pública de la calle Federico Kohnenkapf sobre el terreno de los propietarios, en la localidad de Cachagua, frente al sector de las Dunas de Cachagua
- Propietarios se sienten afectados negativamente por cambio en condiciones respecto al PRC vigente que lo define como ZH-2

- Sobre área verde local que el MPRC pretende imponer ZAV en la localidad de Cachagua en la intersección de Federico Kohnenkapf con Los Pingüinos es injusto arbitrario e ilegal

- Afecta el derecho de propiedad



**DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD/
Sector alto ruta F-30-E: Loteo Cantagua**

Nº	Código INZ	Nombre
15 y 27	-	Cemilo Rojas Escudé
16	9419-270	Jorge Giulivati Lagos, Administrador Condominio Cantagua
17	463-31	Ricardo Kirsten, Loteo Beranda
31	-	Marcela Ivonne Hassenberg
32	9567-275	Melies Gonzalez East
33	9511-273	Roberto Agheren Rios
39	9523-273	Marcelita Oreste Lagomarsino
55	9608-276	Jorge Heine Lorenzen
56	9510-273	Nahim Mariuk Trabulse
70	9524-273	Carlos Corral Etxorrage

- Se solicita incorporar condiciones específicas de constructibilidad dentro de la zona ZH-5, aplicables sobre el terreno del Condominio de Cantagua, con el fin de preservar las condiciones aprobadas originalmente para el loteo
- Reclamo por la aplicación de las condiciones de la zona ZH-5 del PRC vigente y de la Modificación, en el Condominio de Cantagua, de atenta con el derecho de propiedad
- Se solicita el reconocimiento de las condiciones de edificación existentes

ZH-5A Subzona Preferentemente Residencial SA

Superficie de subdivisión predial mínima	1.200 m ²
Densidad bruta máxima	38 hab/ha
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Anchura mínima	10 m
Distanciamiento mínimo a medianeros	Según ODUC
Alojamiento a medianeros	No permitido
Ochovo	Según ODUC
Altura máxima de la edificación	8 m
Rasante	45°
Coefficiente de constructibilidad	0,25
Coefficiente de ocupación de suelo	0,18



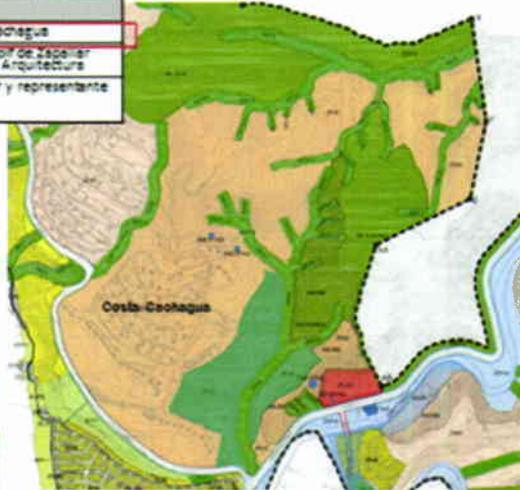
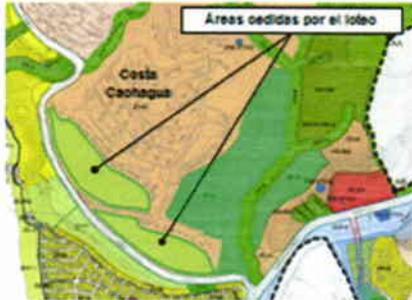


República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD!
Sector alto ruta F-30-E: Sobre Loteo Costa Cachagua - concentración de densidades

Nº	Código IMZ	Nombre
19	9574-273	Asociación de propietarios de Cachagua
25	9576-275	Rodrigo de la Viñeira, Inmobiliaria el Golf de Zapallar Leonardo Valdes Chus, estudio Valdes Architecture
61	9574-275	Francisco Velasco Carvallo, administrador y representante legal Loteo Costa Cachagua

- En Costa Cachagua, incluir áreas cedidas por el loteo como área verde (canchas de Golf al oriente de la ruta E-30-F)



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
LUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD!
Sector alto ruta F-30-E: Sobre Loteo Costa Cachagua - concentración de densidades

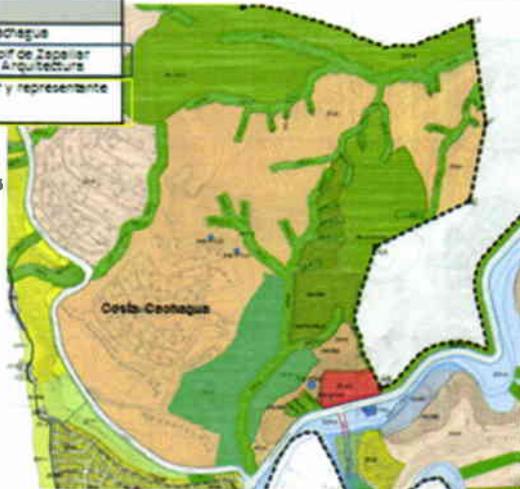
Nº	Código IMZ	Nombre
19	9574-273	Asociación de propietarios de Cachagua
25	9576-275	Rodrigo de la Viñeira, Inmobiliaria el Golf de Zapallar Leonardo Valdes Chus, estudio Valdes Architecture
61	9574-275	Francisco Velasco Carvallo, administrador y representante legal Loteo Costa Cachagua

El desarrollo inmobiliario de Costa Cachagua se verá afectado "gravemente" por:

- Supresión del Concepto de Concentración de Densidades en el loteo, que afecta a propietario de la zona Z-4-5. Solicita contemplar normativas diferenciadas para acoger lotes aprobados de 1.000 m² a 2.000 m², para continuar con las condiciones de edificación actuales.

Sobre la eliminación de norma de concentración de densidades: por parte a los propietarios y existe la posibilidad de re-otorgar terreno con constructibilidad de 6% definidas por la aplicación de la concentración de densidades.

- Solución 1: mantener la figura de concentración de densidades.
- Solución 2: mantener la norma de concentración de densidades para proyectos ya aprobados.
- Solución 3: establecer nueva zonificación para proyectos ya aprobados y recepcionados bajo la figura de concentración de densidades.



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
LUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Lo que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.1.11 que es el que define como se tramita un plan regulador, en este minuto el plan regulador no tiene más modificaciones, digamos desde el punto de vista de diseño o de planificación o de zonas nuevas, etc. salvo aquellas que se produzcan, producto de las observaciones que los vecinos hagan y que el Concejo decida aceptar por mayoría, eso es lo que dice la ley, por lo tanto, la tuición la tiene el Concejo antes de que sea aprobado por el MINVU, y ahí se inicia otro proceso de tramitación, por lo tanto, respecto a las observaciones es necesario tomar acuerdos, estos se agruparon temáticamente.

El Concejal Ringeling indica que actualmente hay un compendio de la Contraloría pero el Plan Regulador actualmente vigente y es así como por ejemplo, se construyó la Villa Esmeralda, se permite excepcionalmente una subdivisión menor cuando se trata de viviendas sociales y es un tema de tal importancia que el Concejo no podría tomar una resolución sin estar absolutamente seguras de que es imposible si en esta normativa vigente y que se ha aplicado ese es posible, cree que habría que buscar una fórmula para mantener ese criterio, y por lo menos en su caso no se quedaría solamente con la interpretación del señor Scheleff, iría realmente a ver si habría alguna fórmula de excepción para estos casos.

El señor Alcalde don Nicolás Cox Urrejola indica que aún no vemos el contexto completo para llegar a algunas conclusiones que le parecen un poco apresuradas, que este este tema de la vivienda, por lo que está viendo ahí, se está analizando una carta de un comité que es Futuro de Zapallar que, por supuesto, en la carta no puede condicionar subsidios porque ellos no otorgan los subsidios, los entrega el Serviu bajo otra mecánica y ley distinta, y lo que explica el señor Scheleff sobre el tema de comités de allegados hay una presentación y también hay una carta de la señora Jacqueline Domeyko, entonces, sugiere ver todas las cartas sobre el mismo tema.

El señor Alcalde indica que efectivamente la Familia Domeyko se reunió e inicialmente, y dijo estar dispuesta a hacer una donación, siempre y cuando, el terreno que le quedaba fuera un uso mixto, vale decir, equipamiento y vivienda, en el Concejo anterior estuvo en desacuerdo porque no quedaba claro la real utilidad o utilización para equipamiento, sino que iba a ser todo para vivienda, es decir, no todo social, segunda vivienda, hoy ve que hay un cambio lo que destina es resto para el equipamiento, sino tiene posibilidad de tener segunda vivienda le parece muy bien.

El señor Schellef indica que le gustaría escuchar al Concejo para saber cuál es la posición que se tomó y si hay acuerdo de aceptar algunos de estos planteamientos que se han mencionado, sobre las cartas hay que tomar acuerdos.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El Concejal Ringeling indica que esto es una exposición, no están citados para tomar acuerdos y esta aplicación es buena y nos recuerda en que estamos, pero no tomaría un acuerdo a favor en esta reunión, sino que pudiéramos decidir en cuales casos invitamos a los interesados para oír sus puntos de vista y también para poder ilustrarnos más, con respecto a si es conveniente o si es posible las indicaciones que nos hacen, pero cree que es importante en nuestra comuna que si hay alguna posibilidad de que un propietario done o destine o venda barato algún terreno para vivienda social, eso puede ejecutar siempre que sea para la gente de la comuna, pero no se quedaría con el tema de resolver ahora, que no vamos a dejar lugares en el borde costero fuera de este, en particular y eso es lo que quiere proponer al Concejo.

El señor Scheleff indica que para la próxima reunión que se coordine para tomar acuerdos y se puede repetir esta presentación para que lo evalúen, se junten con la gente que sea necesario juntarse.

El señor Ringeling indica que le parece bien agruparlas y cuando se vean, poder invitar a la Asociación de Propietarios, que tienen cosas importantes o algunas cosas que son relevantes o que no entendamos, para que expliquen las cosas que han planteado.

El señor Alcalde indica que le parece muy bien invitar a quienes hicieron y tomaron la facultad de hacer las observaciones en tiempo y en forma y si hoy día hay algún vecino que no hubiera participado del proceso no sería partidario de invitarlo, terminemos de ver todas las observaciones y ponerse de acuerdo donde vamos a votar, aprobar o rechazar esto.

El señor Scheleff indica que si somos eficientes, en tres reuniones más podríamos abarcar el total de las observaciones.

El Concejal Ringeling quiere dejar constancia en acta y como hay varios aspectos que puede tener interés en lo que se está discutiendo, desde ya se inhabilita para opinar en temas que tengan su interés.

En el tema de extensión urbana el Concejal Ringeling quiere dar una explicación general de porqué sucedió eso, y esto lo hizo Salvi y Consultores y fue apoyado por la Corporación de Desarrollo y la Asociación de Propietarios de Cachagua, se debió a que el borde costero estaba creciendo vía artículo 55 y no había ningún control de la Municipalidad porque se generaron varios proyectos vía artículo 55 y por eso se decidió incorporar el borde costero, primero con el Plan Regulador del año 1996 con la Alcaldesa Paulina Ruiz-Tagle y después el del 99, ahora, porqué pasó esto, porque se pidió por quienes estaban detrás de las asociaciones, porque el plan regulador del año 96 era muy impreciso y por ejemplo, frente a Zapallar llegaba a una altura de 400 mts. con grandes pendientes, entonces se consultó con la Seremi de la época, entonces se estableció y dijo mire, precisamente los planos reguladores son para precisar y como esto es una cuestión general acomoden eso,



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

y se acomodó nada más por un tema de pendiente, porque la cantidad de superficie quedó igual, entonces si uno suma era lo mismo y tanto es así, que para estar seguro de que posteriormente en distintos lugares iba a decir, que se le cambió los límites, entonces se estableció el artículo séptimo, una precisión todo lo que quede fuera del área urbana va a ser área del intercomunal y no un área de protección y recuerda que eso fue aprobado por el Serviu.

En el tema del Loteo Costa Cachagua el señor Ringeling dice que en el año 1996 se estableció dos viviendas por hectárea en toda el área de extensión urbana importante, porque eran 1500 Hectáreas, se proyectaban 3.000 nuevas viviendas en la parte del borde costero. Costa Cachagua se aprobó sin el Plan Regulador, estaba el Intercomunal y se aplicó la concentración de densidades y como este proyecto eran 350 hectáreas, pero tenía 80 de área de protección, tenía 280 hectáreas, por lo tanto, podía construir 560 viviendas y que ya debe estar por terminar, era más o menos un sexto del borde costero, estaba dentro de lo planificado, pero en ese momento no pudo concentrar en edificios que después del plano regulador no lo permitió, entonces aquí hay un problema central importante, es decir, lo visto por la Asociación de Propietarios que lo consultaron mucho, tal como está el plan actualmente se podría evidentemente relotear de nuevo varias de las partes que quedaron con constructibilidad cerro allá arriba, allá tienen 100 hectáreas y decir que ya no hay concentración de densidades, que tienen un área que está en el Plan Regulador Vigente como construible y ellos, no obstante que ellos ya tienen las 560 viviendas pueden construir una doscientas más y eso se repite en Fundo Zapallar y en Zapallar Norte.

El señor Scheleff dice si es porque pueden volver a aplicar la concentración.

El Concejal Ringeling le dice que no, es porque pueden subdividir, y además se pueden tirar a Condominio B, porque ahora da lo mismo.

El señor Scheleff dice que entonces pueden subdividir los terrenos con densidad cero.

El Concejal Ringeling dice que eso es el problema que hay, porque evidentemente cuando estaba vigente el Plan Regulador anterior, se decía que se estaba aplicando una norma de concentración, por lo que se dice que no va a poder porque ya le aplicó la concentración, pero si la nueva normativa dice que ya no corre la concentración y a mayor abundamiento deja en zona construible lo que estaba en la aprobación del proyecto como área de densidad cero, dice que eso es lo que él ha visto y no dice que sea seguro, pero es un problema que no puede quedar a interpretación, entonces dice que él se iría por la solución 3, es decir, dejar en constructibilidad cero las áreas que en el proyecto se acordó constructibilidad cero y permitir al igual que en Cantagua, que en los sitios que ya están divididos y que tienen 1.200 metros, cómo le van a aplicar el 10% a la zona ZH5, es lo mismo, no nos obligamos a crecer la densidad.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Scheleff dice que para poder eso, que en el fondo es decir que todas las zonas que tienen densidad cero en los proyectos aprobados que no tenemos, no sabemos dónde están, es el primer problema que tenemos, significa que efectivamente está en una zona inconstruible parecida a la de cordón montañoso, pero necesitamos los proyectos y no los tenemos, no tenemos esa información.

El señor Alcalde don Nicolás Cox dice que una cosa es que no estén y otra cosa es que hay otros organismos que deben estar estos proyectos inscritos y eso se refiere al Conservador.

El señor Director de Obras dice que están inscritos en el Conservador.

El señor Alcalde indica que entonces hay que solicitarlos jurídicamente, legalmente, pero en el Conservador están los proyectos, por lo tanto, si no se tienen acá, habrá que salir a buscar en la Biblioteca Nacional, en el Conservador, ya que eso pertenece a un proyecto que está inscrito, por lo tanto en el Conservador tienen que estar los originales, entonces dice que se haga la solicitud formal.

El señor Scheleff dice que si la decisión del Concejo es pasar a norma el área de densidad cero, ellos lo podrían hacer en el Plan Regulador en estos seis proyectos que se aprobaron, pero la subdivisión predial sigue siendo ZH5, o sea, la persona que no pudo construir, salvo el caso de Cantagua, por ejemplo, que le parece lógico que el 90% lo tiene construido, pero el resto.

El señor Alcalde señala que si se van a los espíritus, espíritu que en su minuto fue la concentración de densidad, ese fue el espíritu de la autorización del loteo, ahora, si se modifica esa norma, habrá que buscar una norma, la menos mala del punto de vista de que esos terrenos no sean construidos.

El señor Scheleff dice que entiende el punto, la concentración de densidades no puede seguir siendo la norma, en cuanto a la regularización va más bien por la normativa de regularizar esos proyectos aprobados para tener una claridad de esas zonas libres.

El señor Scheleff dice que se haga esa solicitud de los proyectos de concentración de densidad y si el Concejo acuerda, aunque esta sesión no es para tomar acuerdos, incorporar esa zona ya que está solicitado en la carta.

El señor Scheleff sigue exponiendo:

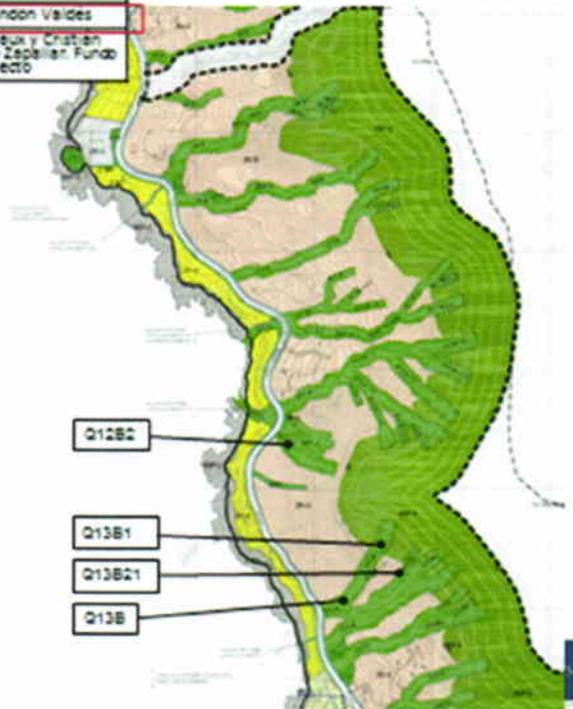


República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD Sector alto ruta F-30-E: Fundo Zapallar y Zapallar Norte

Nº	Código IMZ	Nombre
29	9568-275	Roberto Ossandon Valdes y Agustín Ossandon Valdes
33	9568-275	Gerardo Larraín Kimber, Jaime Lera Cristóbal y Cristián García Smart, Fondo de Inversiones Privado Zapallar, Fundo Zapallar, Leonardo Valdes, arquitecto

- Existe el congelamiento de cualquier tipo de desarrollo en el loteo Zapallar Norte por la aplicación de la zona ZEP-5 de Cordon Montañoso. Se pide permitir usos urbanos tipo vivienda.
- Afectación al desarrollo de sijos del mismo loteo por la aplicación de la zona de quebradas ZEP-3 (Q11). Se solicita no descontar el área de quebrada en el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad.
- Solicita revisar Q12B2, Q13B, Q13B1, Q13B21. Se propone ajuste para Q12B2 y Q13B21.



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

El señor Scheleff explica que en el caso de tener un terreno de 5.000 metros y le pasa una quebrada, la constructibilidad se aplica solo al terreno de 5000 metros pero hay que descontar la superficie que está en una zona y en otra zona, porque dice que la ley es clara, de que si se tiene un predio que esta contenido por zonas, el coeficiente de constructibilidad se aplica sobre aquel predio o los dos, de la normativa de ocupación de suelo de constructibilidad.

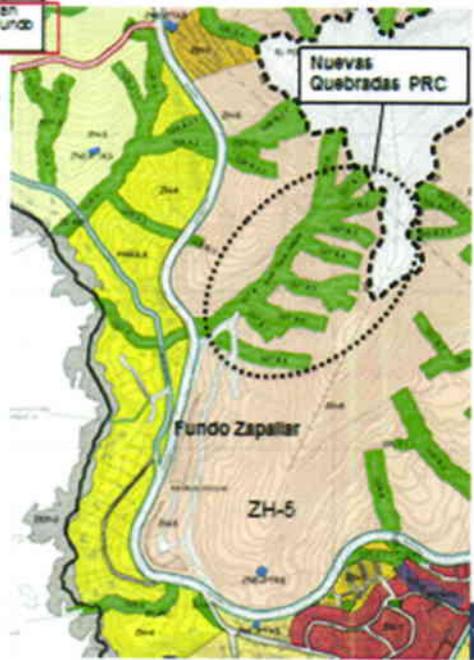


República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD Sector alto ruta F-30-E: Fundo Zapallar y Zapallar Norte

Nº	Código IMZ	Nombre
29	9581-275	Roberto Ossandon Valdes y Agustin Ossandon Valdes
33	9582-275	Gerardo Larraín Kimber, Jaime Leña Chateaux y Cristian Ganced Smart, Fondo de Inversiones Privado Zapallar, Fundo Zapallar, Leonardo Valdes, arquitecto

- Sobre predios aprobados con norma de concentración de densidades, reducir la figura o al menos, permitir el desarrollo de los lotes aprobados bajo esta condición.
- Ajustes de zonas de quebradas ZEP-3, énfasis en Q27.
- Mantener las quebradas del PRC vigente



El señor Scheleff indica que en el caso de la mayoría de las quebradas presentadas por los propietarios, ellos presentaron fotos, planos, etc., unos más que otros, y en este caso en particular hubo bastantes antecedentes.

El señor Alcalde indica como nosotros técnicamente presentamos esta modificación, como las fotografías tomadas por los propietarios nos pueden decir como es.

El señor Scheleff dice que no son fotografías aéreas.

El señor Alcalde señala que nosotros hicimos un estudio técnico y esas quebradas estaban.

El señor Scheleff dice que las bases de licitación del estudio hablaban de una topografía escala 5000, ese es un vuelo que se hace a 15.000 o 20.000 metros de altura, toma el avión la foto y en la restitución de plano a 5000 con curvas cada 5 metros, porque probablemente no había más recursos, y eso permite tener un nivel de identificación de quebradas que es no la más precisa, hoy día lo que hacen los planos reguladores es pedir restituciones a 2.000, el avión tiene que volar a 4.000 metros de altura y obviamente el costo de eso es tres o cuatro veces lo que cuesta



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

el otro plano, y para 2.500 hectáreas se acuerda que el vuelo costo como quince millones de pesos, solamente el vuelo, de los ochenta del total del estudio.

El señor Alcalde dice que si ese es el tema habría que pedirle a los propietarios que paguen el nuevo vuelo, porque por un tema aquí se están teóricamente, están obteniendo un beneficio importante.

El señor Scheleff indica que nosotros no nos quedamos solamente con la información que nos envían ellos, se va a terreno, verifican en terreno.

El señor Alcalde señala que entonces que la explicación que le dieron que acaba de escuchar era solo el vuelo.

El señor Scheleff señala que es el original el que dio cuenta de esta zonificación, solo el vuelo y el estudio de material vegetal del vuelo, la orientación de la pendiente, porque no es lo mismo Norte, Poniente que Sur, etc.,

El señor Scheleff continúa con la exposición:

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD Sector alto ruta F-30-E: Zona ZH-5 y ZEP-3

Nº	Código IMZ	Nombre
6-8	8813-254	Sergio Serrano Urzua
4	8826-254	Peter Klingner

- Solicita considerar como permitido el usos de suelo residencial sin excepción. Permitiendo el uso de hospedajes en zonas preferentemente residenciales.
- Observaciones a la zona ZH-5, en cuanto aplicación de subdivisión predial mínima: dejar en 2.500 m².
- Observaciones a la zona ZH-5, en cuanto a la aplicación de la subdivisión predial mínima, en terreno con pendiente inferior a 20%, disminuyéndola a 2500 m², homologándola a la zona ZH-4



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Scheleff señala que en este es un típico caso de un propietario que quiere mayor constructibilidad.

El Concejal Ringeling quiere hacer un comentario respecto a eso, y señala que se modificó no sabe si la ley o la ordenanza en el sentido que prohibió la subdivisión que los planos reguladores establezcan subdivisiones mínimas mayores a 2.500 metros y con eso se nos cayó toda la zona ZH5, fue hace como 5 años, no obstante no habla de densidad, entonces teóricamente un propietario de la zona ZH5 puede dividir una hectárea en cuatro lotes y quedarían dos pero con menos densidad, entonces, entiende que don Sergio Serrano ya dividió en 2.500 usando esa normativa que prohíbe subdivisiones mínimas mayores a 2.500 metros.

El señor Scheleff le pregunta al Concejal Ringeling cuál es esa normativa, porque no la conoce.

El señor Pedro Silva indica que es una interpretación, ya que el artículo 2.1.20 de la OGUC define excepciones al tema de la aplicación, es cierto, dice 2.500 en área urbana, salvo que esté en una pendiente, que sea un área de riesgo.

El señor Scheleff dice que no sabía que se refería a eso, pero señala que es distinto, porque lo que dice el Plan Regulador, es que hay tres razones por las cuales los Planos Reguladores podrían tener subdivisiones mayores a 2.500, porque el rural permite 5.000.

El Concejal Ringeling dice que se refiere al Plan Regulador del 99 en el que se buscaba una cierta densidad, por el recurso playa, por la topografía y se dijo esta es la cantidad de gente que a veinte o treinta años debiera desarrollarse no más, pero resulta que si se aplica esta normativa y afortunadamente no en las áreas del sector de Zapallar, pero las áreas del sector de Cachagua, cualquier propietario de una hectárea no puede dividir en cuatro, puede sostener válidamente y puede construir cuatro viviendas como lo acaba de aprobar el señor Serrano, y esta indicación le va a dar lo mismo porque el señor Serrano ya aprobó lo otro, y en base a que como tiene un terreno con pendiente menor a tantos grados no le pueden exigir subdividir en 5.000 metros, y subdividió en 2.500.

El señor Scheleff dice que está totalmente de acuerdo con lo que está diciendo el Concejal Ringeling y explica porque. Dice que los únicos instrumentos que regulan que hacer y no hacer en el área urbana son los planos reguladores, no hay otro.

El Concejal Ringeling señala que la ley como instrumento está por sobre el Plan Regulador, la ley define lo que puede exigir o no un Plan Regulador.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Scheleff le dice al Concejal Ringeling que lo que dice el artículo es que los Planos Reguladores podrán permitir subdivisiones sobre 2.500 metros, los planos reguladores no los propietarios ir a aprobar un proyecto, siempre cuando exista una densidad mayor al 20%, una falta de factibilidad sanitaria respecto a agua potable y a tercera condición que esté en zona de riesgo. Pero esa es una indicación para la planificación urbana, no para que el propietario agarre esa norma y vaya a aprobar, que no cree que lo haya hecho, honestamente, es imposible.

El señor Director de Obras señala que incluso se hizo la consulta a la Seremi y ellos dieron la aprobación.

El Concejal Ringeling señala que por eso toda esa zona queda en eso.

El señor Scheleff dice que entonces para qué se hace el Plan Regulador.

El señor Pedro Silva dice que es un tema de interpretación.

El señor Scheleff indica que entonces aquí habría que decirle que no, porque ya lo logró.

El Concejal Ringeling señala que en el caso del señor Serrano no importa, lo que pasa que hay muchas hectáreas, entonces eso ya cambia totalmente la región y eso es algo que tiene que abordar el plano regulador, tenemos que buscar una fórmula de decir o por la vía de la densidad, se podrá dividir en 2.500.

El señor Scheleff señala que no está prohibido el subdividir en mayor a 2.500 metros, es una sugerencia, no es una prohibición la que hace el artículo 2.1.20 y menos aún que un propietario lo tome eso para ir a aprobar una subdivisión a la Seremi.

El señor Pedro Silva continúa con la presentación:



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

DESCRIPCIÓN GENERAL DE OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD

Sector alto ruta F-30-E: Zona ZH-5

Nº	Código INZ	Nombre
6-9	8913-236	Sergio Serrano Urzúa
4	8826-234	Peter Klinger

- Modificación de subdivisión predial mínima en zona ZH-5, sector Loteo Alta Vista, disminución a 2500 m² (en el PRC vigente tiene una subdivisión predial de 5.000 m², lo cual no cambia en el proyecto de PRC)



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

El señor Scheleff señala que ese es el grupo que querían mostrar hoy día, son varias otras.

El señor Alcalde señala que a él le gustaría planificar el tema de si vamos a ir viendo las observaciones que fueron presentadas hoy día, aprobamos o rechazamos, cuál es el procedimiento, o vemos todas las observaciones y después aprobamos esa zona, eso quiere él, ponerse bien de acuerdo o que preferirían los señores Concejales.

El señor Scheleff dice que se considere esto como un entrenamiento y sugiere volver a hacer una sesión con estas observaciones, talvez una vez más, porque como hicieron la introducción y ocuparon un tiempo, se podría agregar algunas más, de manera de asegurar que haya un tercio, y poder dejar tres reuniones más, y tomar resolución respecto a las observaciones.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Alcalde señala que entonces se sigue con las observaciones.

El señor Scheleff señala que se pueden repetir estas y agregar algunas más.

El señor Alcalde consulta a los señores Concejales que fechas.

El señor Alcalde le consulta al señor Scheleff si esta condiciones de fijar días para contar con la presencia de él acá y le sugiere que se comuniquen después según la agenda del señor Scheleff.

El señor Alcalde dice que las fechas posibles son las que se pongan de acuerdo, considerando que los Concejos son los segundos y cuartos viernes de cada mes, para situaciones especiales existen las reuniones extraordinarias, y a él le parece ya que al inicio de este Concejo se dijo que debíamos seguir en el tratamiento del Plano Regulador y eso se aprobó, él cree que hacia finales de año, nosotros debíamos tener ya una respuesta y una aprobación o no, pero ya definitiva.

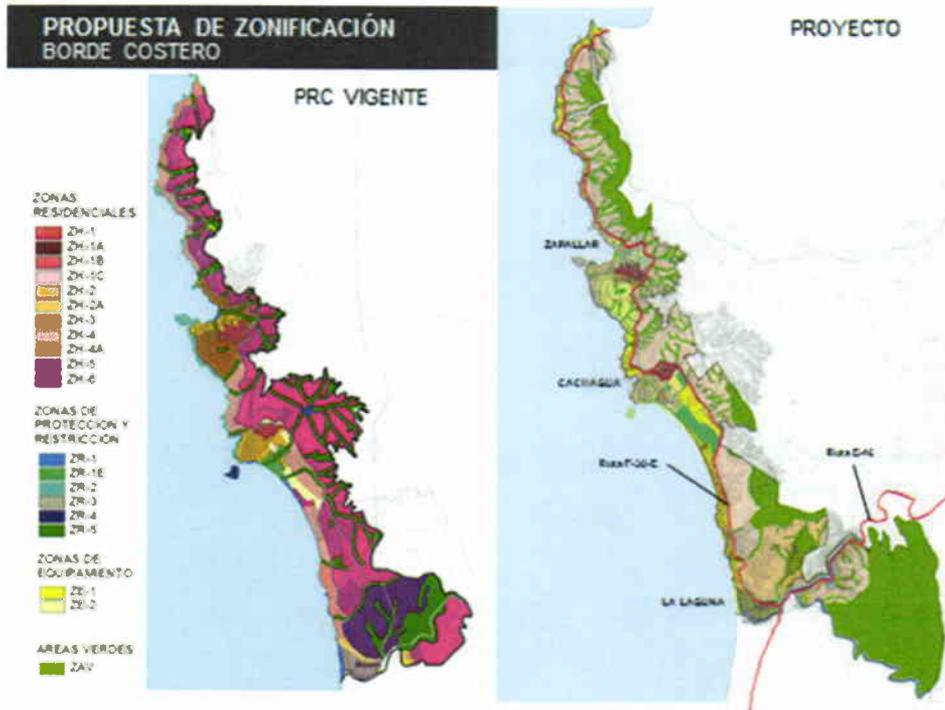
El Concejales Ringeling sugiere que la Comisión pueda trabajar más y traer propuestas al Concejo.

El señor Alcalde dice que nunca ha sido vetadas las reuniones que quieran las comisiones, y si necesitan la participación de los asesores del Plan Regulador también está permitido y que la comisión se reúna en Santiago, es perfectamente posible. Entonces a través del Director de Obras que es el Secretario Técnico de la Comisión de Obras pueden hacer estas reuniones en Santiago

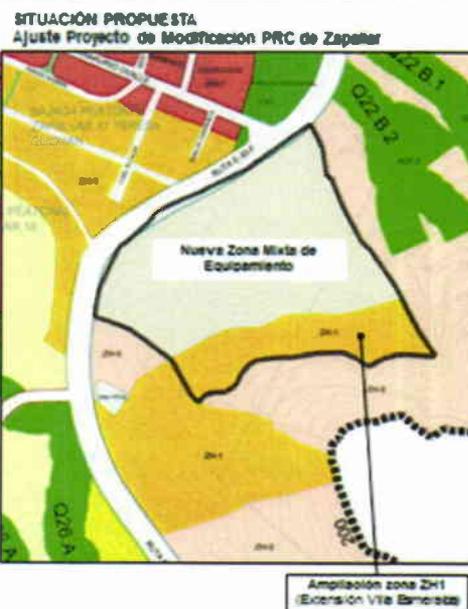
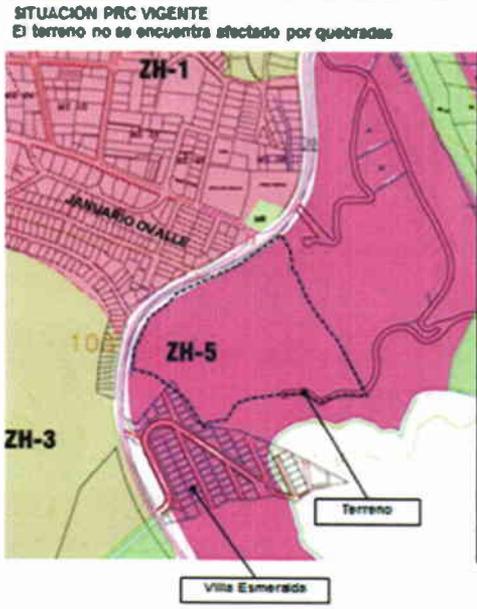




República de Chile
 I. Municipalidad de Zapallar
 Secretaria Municipal



4. Solicitud de ajuste condiciones de terreno / sur-poniente de Zapallar





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Se cierra la sesión a las 14:30 horas.

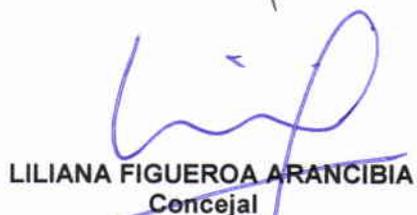


G. ANTONIO MOLINA DAINE
Secretario Municipal



NICOLAS COX URREJOLA
Alcalde


SERGIO CORREA UNDURRAGA
Concejal


LILIANA FIGUEROA ARANCIBIA
Concejal


CAROLINA LETELIER RIUMALLO
Concejal


GONZALO FERNANDEZ OSORIO
Concejal


FIDEL ROJAS GUERRA
Concejal

FEDERICO RINGELING HUNGER
Concejal

C: Concejo 2014 / Acta N° 30.2014