



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

SESION ORDINARIA N° 15 / 2015

CONCEJO MUNICIPAL DE ZAPALLAR

Viernes 22 de Mayo de 2015

**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. FIDEL ROJAS GUERRA
SR. FEDERICO RINGELING HUNGER, Concejal**

**ASISTENCIA: SR. HERNAN ORTIZ GALVEZ, Administrador Municipal
SR. CRISTOBAL SOLIS LOBOS, Abogado
SR. HERNAN FERNANDEZ BALTRA, Director de Obras**

**PUBLICO: SR. GERARDO ESPINA
SR. JOSE PEDREROS**

TABLA

- 1. PRESENTACION AL HONORABLE CONCEJO DE LA PRIMERA ETAPA DE RESPUESTAS A LAS CONSULTAS CIUDADANAS AL PROYECTO DE MODIFICACION DEL PLANO REGULADOR COMUNAL.**

Se inicia la sesión a las 13:20 horas.

El señor Alcalde procede a leer el punto de la tabla: PRESENTACION AL HONORABLE CONCEJO DE LA PRIMERA ETAPA DE RESPUESTAS A LAS CONSULTAS CIUDADANAS AL PROYECTO DE MODIFICACION DEL PLANO REGULADOR COMUNAL, y nos dice que nos acompaña el señor Patricio Scheleff y Pedro Silva que son los de la empresa Consultora contratada para esta modificación del Plan Regulador.

1



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Patricio Scheleff indica que la idea de esta reunión era la revisión del primer grupo de observaciones que llegaron del Plano Regulador en su minuto, les marcó su tramitación en el artículo 11 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, entonces lo que se preparó para hoy es básicamente las 20 primeras observaciones, que coincide más o menos con 18 cartas, que no se da necesariamente en el resto de las cartas en que hay más de una observación por carta.

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR

Reunión Concejo Municipal



ZAPALLAR, 22 DE MAYO DE 2015



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

Dar inicio al proceso de revisión de las observaciones recibidas en el marco de la exposición pública de la modificación del Plan Regulador Comunal de Zapallar, con el objetivo de que el Concejo adopte acuerdos sobre cada una de ellas. Es decir, si las acogen o no, procurando siempre de que aquellas que se admitidas no generen gravámenes desconocidos para la comunidad según el Plan Regulador presentado en las dos audiencias públicas realizadas.

Método de presentación y revisión de observaciones

1. Presentación de Observaciones, divididos por Grupos.

1. Presentación de un resumen de las observaciones para toma de acuerdos.
2. Sugerecias o aclaraciones técnicas por parte del Consultor respecto a los alcances de cada observación.

2. Toma de acuerdos por grupos de observaciones.

Toma de acuerdos del Concejo respecto a cada una de las observaciones planteadas, estableciendo si:
- Acoje la observación
- Rechazar la observación

3. Acta de acuerdos del Concejo Municipal.

Acuerdos contenidos en el acta o certificado de la respectiva sesión de Concejo, donde se establece su pronunciamiento respecto a cada una de las observaciones expuestas.



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El Concejal Ringeling antes del procedimiento de lo que está planteando al Concejo el Consultor, las observaciones se rechazan o aprueban ¿con que quorum?, o sea ¿qué mayoría requiere?, ¿mayoría simple?.

El Consultor dice que mayoría simple, cada cual más del 50%.

El Concejal Ringeling consulta si acá vota el Alcalde.

El señor Alcalde indica que sí vota.

El Concejal Ringeling indica que para la aceptación del Plan Regulador en general después que se tramite se requiere de un quorum especial de cuatro en el caso nuestro, la mitad más uno de sus miembros.

Lo primero es un grupo de 10 cartas del Loteo Cantagua, este es un caso bien especial respecto a las observaciones porque son diez cartas, que van a lo mismo, van a notar que el resto de las cartas tienen varias observaciones en sí mismas, entonces por eso partimos por estas, porque es un grupo de 10 cartas que van al mismo tema y son básicamente dos observaciones, una es que ellos dicen que las condiciones que aplica la Zona ZH5 que es la zona propuesta por la modificación y también por el Plan Regulador Vigente que no hay modificación entre ambas cosas, le afecta negativamente, ya que ellos tienen una superficie aprobada finalmente, que es bastante menor de 1200 metros cuadrados, entonces lo que piden por un lado es que se reconozca la condición existente del Loteo para que puedan desarrollar un número de 30 lotes que todavía quedan disponibles que no se han construido, el Loteo está aprobado, el problema es que si aplican las condiciones de ZH5 el terreno pierde constructibilidad, quedarían propiedades con 120 metros construidos.

El señor Scheleff indica que eso es por lo siguiente, según el Plan Regulador vigente la Zona ZH5, en la cual está el Loteo Cantagua y el cual está incorporado que es la misma zonificación que tiene hoy día y la cual se mantuvo. Al mantenerla le genera a los propietarios el siguiente problema, dado que sus terrenos son inferiores a 5.000 mts., la constructibilidad es de 0,1 es decir, el 10% de la superficie del terreno, eso es lo que dice la zona ZH5, por lo tanto, si tenemos terrenos como lo que hay aquí de 1.200 mts, tendrían que construir 120 mts.2, entonces lo que están solicitando es incorporar en la ordenanza y en el plano de la propuesta definitiva en el sector de Cantagua hay emplaza en la zona ZH5, están solicitando incorporar una nueva sub zona o zona específica consignando explícitamente las características y condiciones de subdivisión predial que originó el loteo, en el fondo lo que están solicitando ellos es que la subdivisión predial y las características de constructibilidad sean las mismas que ellos aprobaron en un minuto, de este loteo, debo recordarles que fue aprobado el año 95, todavía no existía un Plan Regulador como hoy día, esto no era urbano, esta zona era rural, a



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

través del artículo 55, eso es lo que establece la carta que envió la gente de Cantagua. Entonces las condiciones que ellos están pidiendo son las mismas establecidas hoy, con una superficie predial de 1.200 mts. y una constructibilidad de 25%, eso significa que en 1.200 mts. son trescientos metros y no el 10% que es 120 que es lo que le correspondería si se aplica la zona ZH5.

El señor Alcalde consulta, ellos dicen que su loteo está antes incluso del Plan Regulador vigente, porque era del 98 o 99, ahora esto también podría significar de que se han construido casas con los permisos que hoy día entregaba la Dirección de Obras, con posterioridad a la vigencia del año 99, consideró la autorización del loteo o no ha dado permiso.

El Consultor indica que no tiene esa información entiende que no han podido hacerlo ya que a partir del 99 se les aplicó el nuevo Plan Regulador, por lo tanto, en las nuevas condiciones del Plan Regulador, ellos y es lo que están alegando no han podido edificar.

El Concejal Ringeling, informa que eso no es así, lo que sucede es que el Plan Regulador o la misma Ordenanza o Memoria Explicativa establece que en aquellos sectores que se incorporan y cree que haya habido proyectos aprobados en base al artículo 55 prevalecen sobre la norma y lo que sucede que en la propuesta de ustedes no sale, por eso es que se genera el problema, de hecho, tanto en Cantagua se han hecho y aprobado y hay otros, artículo 55 que les pasa lo mismo, porque eso se salva *en el actual plan regulador*

El Consultor indica que hoy día no es posible hacer eso en el nuevo Plan Regulador, porque lo que la Contraloría establece, es que si va a modificar el Plan Regulador tiene que transformar esto en otra zona, respetando esos permisos, la lógica es transformar ese loteo en una zona antes ZH5 eso es lo que están pidiendo ellos.

El Concejal Ringeling indica que lo otra vez entendió como proposición que de acuerdo a la interpretación de ustedes, si se creaban muchas zonas se tendría que publicar de nuevo, como opera en este caso.

El Consultor indica que cuando se generan gravámenes desconocidos para la comunidad, gravámenes siempre es menor, o sea una calle nueva, que no haya sido expuesta en las audiencias públicas, una zona de restricción por ejemplo, en este caso, es al revés es una dimensión mayor, posibilidad de incrementar posibilidad de construir.

El señor Alcalde indica que además si no se hiciera estaríamos cometiendo una irregularidad, pero una anomalía muy grande.

El Consultor indica que por eso a ellos les hace sugerir de acoger la observación.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Alcalde indica que por supuesto, porque como se les va a sugerir hoy día, de no acoger su solicitud y por lo tanto, se le está constituyendo un gravamen.

El Consultor indica que por eso a ellos les hace sugerir de acoger la observación.

El señor Alcalde indica que por supuesto, porque como se les va a sugerir hoy día, de no acoger su solicitud y por lo tanto, se le está constituyendo un gravamen.

El Consultor indica que entonces la propuesta de ajuste al Plan Regulador, que es lo que importa es generar una nueva sub zona que se llamará ZH5A, que es preferentemente residencial, en la que mantienen las características, que en el fondo aprobaron en el loteo original.

El señor Alcalde consulta porque la palabra preferentemente y no residencial.

El Consultor indica que los usos de suelos residenciales en general acogen actividades que son complementarias a ellas, por ejemplo, las sedes vecinales que son equipamiento, pero se denominan equipamientos complementarios a la actividad residencial.

El Consultor indica que dado que esta es la primera información, lo que se requerirá del Concejo es si se acoge o no la observación por votación.

El Concejal Ringeling, informa que tiene una duda porque la ley o la Ordenanza General que es algo superior o nosotros nos tenemos que someter a lo que dicen ambos textos legales, establece que dentro del área residencial o vivienda, se entiende comprendida dentro del hospedaje.

El Consultor dice que lo que establece la Ordenanza General es que la residencia tiene 3 categorías de sub suelo, las cuales se pueden permitir las tres o prohibir las tres, dos o una de ellas, cualquiera de las alternativas que ha dicho, que son vivienda, hospedaje y casas de acogida y la vivienda, por eso el uso residencial el que se especifica es solo vivienda si se prohíbe hospedaje y casas de acogida.

El Concejal Ringeling informa que cuando se separa entre vivienda y comercio, al separar comercio quedan afuera restaurant, hoteles, que tengan esa mención, pero la ley dice expresamente, u ordenanza, en una modificación que hubo, establece precisamente aunque no haya permisos de comercio, una persona en su casa puede recibir hospedaje, como un estudiante en práctica, o puede siempre que, no ejerza comercio, lo dice expresamente, que a lo mejor podríamos estar infringiendo esa disposición.

El Consultor informa que no, la Ordenanza General hay un artículo que establece que hay un porcentaje de la vivienda, puede ser usado para un conjunto de equipamientos complementarios a la vivienda, pero que no excedan de un porcentaje, eso ocurre para todas las zonas de los planes reguladores en Chile.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El Concejal Ringeling indica que esa es otra disposición la que menciona, recomienda darle una mirada a eso.



GRUPO 1 DE OBSERVACIONES
Terrenos sobre Ruta F-30-E: Loteo Cantagua



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
LUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



GRUPO 1 DE OBSERVACIONES / Loteo Cantagua

Nº Obs.	Nº Carta	Código INE	Nombre
1	15	-	Camilo Rojas Escobedo
2	16	9419-270	Jorge Brulicci Lagos Administrador Condominio Cantagua
3	27	-	Camilo Rojas Escobedo
4	21	-	Marcela Ivonne Hassenberg
5	32	9567-275	Matias Gonzalez Rios
6	33	9511-273	Roberto Agneren Rios
7	39	9523-273	Marcelle Dilese Lagomarsino
8	55	9608-276	Jorge Heine Lorenzen
9	56	9510-273	Nahim Malik Trebaise
10	70	9524-273	Carlos Corral Elorriaga

OBSERVACIONES

- Se solicita incorporar condiciones específicas de constructibilidad y subdivisión 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, que incluso son anteriores a las presentes en el PRC vigente
- Se solicita incorporar en la Ordenanza y Plano de la propuesta definitiva en el sector de Cantagua, hoy emplazado en la zona ZH-5, como una nueva subzona o zona específica o consignando explícitamente las características y condiciones de subdivisión predial que originó el Loteo.

Condiciones de Subdivisión Propal	
1. Loteo por loteo	
Superficie predial mínima	1.200 m ²
Fronte predial mínimo	20 m
2. Equipamiento horizontal	
Superficie predial mínima	2 m ²
Se autoriza reservando una vivienda por lote (reservado a los lotes asignados de 1.200 m ²) ver ordenanza 01.	
Condiciones de Constructibilidad	
Cobertura máxima de suelo	15%
Constructibilidad máxima	25%
Altura máxima	10 m
Sistema de agües	Aliviado
Alfara máxima	5 (5) m
Reserva a Reservas	20'
Carretera	Reservado (paralela)





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

GRUPO 1 DE OBSERVACIONES / Loteo Cantagua

Fundamentación Técnica:

Se considera procedentes que el loteo Cantagua sea reconocido como una zona diferenciada respecto a la ZH-5, la que incorpore, desde el punto de vista normativo, las características específicas de este loteo

Respuesta:

Se recomienda acoger la observación, estableciendo una nueva sub-zona que reconozca el loteo Cantagua

Propuesta de ajuste al Plan:

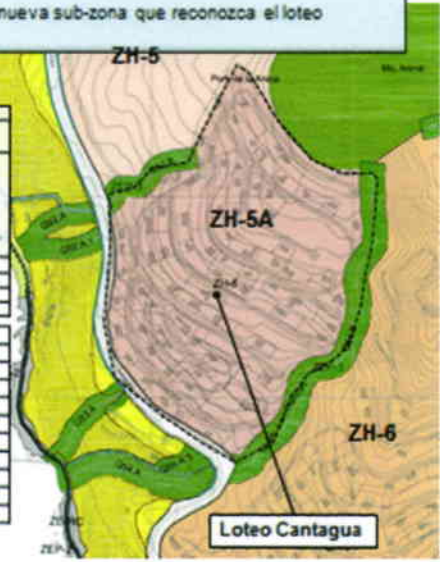
ZH-5A Subzona Preferentemente Residencial 5A

Uso de suelo permitido:	Uso de suelo prohibido:
RESIDENCIAL vivienda	RESIDENCIAL, especial: hogares de acogida
EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO
Comercio, recreativa	Centros Culturales y Culturales, Centros Educativos, Equipamiento Salud, Seguridad, Servicios Sociales, Centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones de servicio automotor, fuentes de agua, bares, discotecas, casinos, juca, quines de redes, ferias
ÁREAS VERDES	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA

Superficie de subdivisión predial mínima	1.200 m ²
Densidad bruta máxima	36 hab/ha
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	Alisado
Anchura	10 m
Distanciamiento mínimo a medianero	Según COJUC
Adosamiento a medianeros	No permitido
Cochero	Según COJUC
Altura máxima de la edificación	3 m
Rasante	45°
Coefficiente de construcción	0,25
Coefficiente de ocupación de suelo	0,18



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



El señor Secretario Municipal procede a solicitar la votación.

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| Concejal Sergio Correa Undurraga | Acoge |
| Concejal Gonzalo Fernández Osorio | Acoge |
| Concejala Liliana Figueroa Arancibia | Acoge |
| Concejala Carolina Letelier Riumallo | Acoge |
| Concejal Federico Ringeling Hunger | Acoge |
| Concejal Fidel Rojas Guerra | Acoge |
| Alcalde Nicolás Cox Urrejola | Acoge |

Se acoge el Grupo 1 de Observaciones: terrenos Loteo Cantagua .
(ACUERDO N° 115).

Grupo 2 de Observaciones: Señor Peter Klinger.

El Consultor informa que este grupo N° 2 de observaciones ésta ya no es específicamente sobre un terreno en particular, sino que varios indistintamente, pero seguiremos sobre la Ruta F-30-E.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal



GRUPO 2 DE OBSERVACIONES
Terrenos sobre Ruta F-30-E



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta E-30-E

Nº Obs.	Nº Carta	Código IMZ	Nombre
11	4	8826-254	Peter Klinger

OBSERVACIONES

- **Modificación de subdivisión predial mínima en zona ZH-5, Sector Lote Alta Vista**
- Solicitud de considerar en la modificación del Plan Regulador Municipal de Zapallar la Subdivisión a 2.500 metros cuadrados mínimo del predio mencionado arriba (Parcela 71, Rd: 1445-071, 5.400 metros cuadrados, sector Altavista).
- Del mismo loteo de 115 parcelas, hay 13 que no tienen el mínimo de 5.000 metros cuadrados, con las parcelas D1 a D13.

Fundamentación Técnica:

La zona ZH-5 en el sector del loteo Alta Vista mantiene las condiciones del PRC vigente, que dominado por una importante pendiente y quebradas, que justifica su definición con zona de baja densidad y una subdivisión predial de 5.000 m².

Una disminución de la subdivisión predial implica necesariamente un aumento de la densidad.

Respuesta:

Se deja a criterio del Concejo



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

El Concejal Ringeling indica que todo el camino entre La Laguna y Papudo, por sobre la Ruta F-30-E, es una zona ZH5 es una subdivisión mínima de 5.000 mts., cuando se discutió el Plan Regulador del 99 que en general se está siguiendo por ustedes, lo que se consideró es que la capacidad de acogida que tenía el borde costero y por eso se estableció una densidad muy baja, entonces piensa que esa



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

densidad debe mantenerse, porque si se acoge un caso es muy difícil decir no a otro caso, podría casi doblarse la densidad predial, y por otra parte por alguna causa, la subdivisión mínima en ese tiempo era agrícola cuando se subdividieron, era de 5.000 mts., y si no los tiene es por un problema de límites entre ellos, pero de todas formas pueden construir, y se aplicará la constructibilidad y densidad en base a los 4.000 mts., 2 viviendas por sitio.

El señor Alcalde dice que en la justificación sería importante introducir el concepto de la necesidad de mantener una baja densidad, porque ahí le estamos echando la culpa a las pendientes y las quebradas y no necesariamente a la densidad, y el argumento que le parece súper válido la densidad se debiera poner ahí.

El señor Secretario procede a la votación.

Concejal Sergio Correa Undurraga	No acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	No acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	No acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	No acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	No acoge
Concejal Fidel Rojas Guerra	No acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	No acoge

No se acoge el Grupo 2 de Observaciones terrenos sobre Ruta F-30-E: Peter Klinger.

(ACUERDO N° 116).

Grupo 2 de Observaciones: Sergio Serrano Urzúa

El Consultor informa que hizo varias observaciones.

El señor Alcalde indica que como una metodología independiente que se puede conocer el día de mañana, no será importante borrarle el nombre de la persona, para esta votación que tienen que hacer.

El Consultor dice que la ordenanza no dice nada al respecto, siempre se ha hecho así, es lo más transparente posible, ya que el propietario con nombre y apellido es el que hace la observación.

El señor Alcalde informa que por transparencia nuestra, es no conocer quién es él que está solicitando.

El Concejal Ringeling indica que también esto facilita para poder abstenerse o ~~se~~ inhabilita y por eso es bueno conocerlo.

inhabilitarse



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta E-30-E

Nº Obs.	Nº Carta	Código IMC	Nombre
12	6	8913-256	Sergio Serrano Urzúa

OBSERVACION 12-1

Respecto a admitir usos de hospedaje en la zona ZH-5

- Los **usos residenciales** corresponden a los destinos de Vivienda, Hospedaje y Hogares de acogida, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.25 de la OGUC. Sin embargo para las zonas preferentemente **residenciales el uso de Hospedaje está prohibido**.
- Considerando la necesidad como balneario de contar con la infraestructura de hospedaje, además de permitir a los vecinos residentes poder rentabilizar sus terrenos, **solicito considerar como permitido el usos de suelo residencial sin excepción**.

Fundamentación Técnica:

El Plan Regulador Vigente prohíbe el desarrollo de usos residenciales del tipo hospedaje dentro de su territorio, a excepción de la Laguna. Esto es mantenido por parte de la Modificación del PRC. Esta postura fue planteada y respaldada por asociaciones de vecinos, que ven el hospedaje como una amenaza a la tranquilidad de las localidades y el balneario

Respuesta:

Se recomienda no acoger la observación



El Concejal Ringeling indica que le gustaría profundizar en eso, no porque le interese el tema para un lado y otro, sino que por no cometer una ilegalidad, porque no recuerda hacer visto algo, y se tuvo unos juicios aquí en la Municipalidad respecto a una persona que tenía el uso de hospedaje y nosotros consideramos que no está dentro del uso de vivienda, entonces llegamos a esa conclusión, no solo por una opinión, sino que por un tema judicial, entonces no vaya a ser que, nos estemos extralimitando en las atribuciones de la ley, pero en general es muy positivo que la vivienda no incluya hospedaje, porque el hospedaje no es hotel, no se define como hotel, el hospedaje está definido como tener la posibilidad de alojar gente con o sin alimentación.

El señor Alcalde indica que al solicitar hospedaje, estamos permitiendo hoteles, moteles, hosterías.

El Concejal Ringeling informa que actualmente en el Plano Regulador no se hace esa distinción y sin embargo se prohíbe y si al Director de Obras le van a pedir hacer un hotel, en una zona no lo puede aceptar, de hecho no hay ningún hotel salvo el hotel Isla Seca que tiene patente de antes de esa modificación, solicita tener especial cuidado, porque actualmente sin necesidad de esta norma se prohíben los hoteles y no se ha autorizado ninguno.

El señor Secretario procede a tomar la votación.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Concejal Sergio Correa Undurraga	No acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	No acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	No acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	No acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	No acoge
Concejal Fidel Rojas Guerra	No acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	No acoge

No se acoge el Grupo 2 de Observaciones terrenos sobre Ruta F-30-E: Sergio Serrano Urzúa.
(ACUERDO N° 117).

Grupo 2 de Observaciones: Sergio Serrano Urzúa

GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta E-30-E

Nº Obs.	Nº Caso	Código vez	Nombre
12	6	8913-256	Sergio Serrano Urzúa

OBSERVACION 12-2 (Ajuste de Ordenanza sobre aplicación de usos complementarios a la vivienda)

- El artículo 2.1.26 de la OGUC, sobre actividades complementarias a la vivienda, las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional.
- Las actividades complementarias a la vivienda, definidos en el artículo 2.1.26 de la OGUC, no podrán sobrepasar el 20% de la superficie total edificada, las cuales deberán respetar las condiciones de usos de suelo establecidos en cada zona del Plan, según lo establece el nuevo Plan.
- Por lo anterior y en beneficio de abrir la posibilidad a los propietarios residentes de rentabilizar sus edificaciones para acoger sus actividades profesionales solicito sea modificado el porcentaje indicado en PRCZ.
- De este modo se abre la posibilidad de que el baleario cuente con actividades complementarias a la vivienda en un porcentaje tal que vaya en beneficio de la población residente quienes verán reflejado en el instrumento de planificación incentivos para su bienestar en armonía con la preservación de atributos naturales de la comuna.

Fundamentación Técnica:
La incorporación de un porcentaje más restrictivo (20%) en el Plan, respecto a lo establecido en el Artículo 2.1.26 de la OGUC, busca disminuir la proliferación de usos no residenciales dentro de las zonas residenciales, dentro del marco que le es permitido a un PRC.

De eliminar esta disposición, el porcentaje máximo será de 50% de la superficie edificada, tal como lo establece el 2.1.26 de la OGUC.

Artículo 2.1.26 OGUC. Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional.

Con todo, cuando las actividades complementarias a la vivienda que trate este artículo sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

Los Planos Reguladores Comunales podrán establecer porcentajes distintos para tales actividades según las características de cada zona.

Respuesta:
Se deja a criterio del Concejo, si se mantiene la norma en un 20% o se amplía a un 50%.

El señor Alcalde indica que eso lo hemos exigido en distintas cosas el 20% lo estamos exigiendo en pequeños comercios o de las casas en Catapilco, le estamos diciendo a ese pequeño comerciante que no sobrepase el 20% y de hecho más en esto definición de micro empresas familiares está permitido hasta el 20% y eso es la razón del César.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Secretario Municipal procede a la votación:
 Concejal Sergio Correa Undurraga No acoge
 Concejal Gonzalo Fernández Osorio No acoge
 Concejala Liliana Figueroa Arancibia No acoge
 Concejala Carolina Letelier Riumallo No acoge
 Concejal Federico Ringeling Hunger No acoge
 Concejal Fidel Rojas Guerra No acoge
 Alcalde Nicolás Cox Urrejola No acoge

No se acoge el Grupo 2 de Observaciones terrenos sobre Ruta F-30-E: Sergio Serrano Urzúa.
(ACUERDO N° 118).

Grupo 2 de Observaciones: Sergio Serrano Urzúa

GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta E-30-E

Nº Obs.	Nº Coto	Código MRC	Nombre
13	7	8914-256 /1243	Sergio Serrano Urzúa

OBSERVACION (sobre la zona ZH-5 y relación con el ancho de la ruta F-30-E)

- La modificación del PRC de Zapallar aumenta el perfil de la ruta E-30-F en 10 metros adicionales pasando de vía colectora a vía troncal para el tramo definido entre el límite comunal con Papudo hasta la intersección con ruta E-46, vale decir atravesando las localidades de Zapallar y Cachagua.
- Si esta vía que aumenta su perfil impactará negativamente en los asentamientos de la comuna fragmentándola, destruyendo la escala de balneario y presentando una franca contradicción con la política de preservación manifestada como fundamento y objetivo de la presente modificación.
- Por lo anteriormente expuesto, solicito **considerar mantener el perfil existente** para esta vía en área urbana, presentando un proyecto alternativo de vía troncal por el interior, como única manera de preservar lo que ha demandado tanto esfuerzo mantener

Fundamentación Técnica:
 La presente modificación mantiene el ancho oficial de la ruta E-30-F en 30 metros (ancho entre líneas oficiales), de acuerdo a lo establecido por el PRC vigente.

Respuesta:
 Se recomienda no acoger la observación, manteniendo, el ancho entre líneas oficiales establecidos por el Plan para la ruta.

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR
 ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

Acá el Concejal Ringeling deja constancia que se inhabilita de conocer y de votar.

El señor Secretario procede a la votación:
 Concejal Sergio Correa Undurraga No acoge
 Concejal Gonzalo Fernández Osorio No acoge



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Concejala Liliana Figueroa Arancibia	No acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	No acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	Se inhabilita
Concejal Fidel Rojas Guerra	No acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	No acoge

No se acoge el Grupo 2 de Observaciones: terrenos sobre Ruta F-30-E: Sergio Serrano Urzúa.
(ACUERDO N° 119).

Grupo 2 de Observaciones: Sergio Serrano Urzúa

GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta E-30-E

Nº Obs.	Nº Cota	Código MUC	Nombre
14	8	8916-236 /1241	Sergio Serrano Urzúa

OBSERVACION (aplicación de decimales en el cálculo de la densidad de un proyecto).

- Norma del PRC vigente incorporada en la Modificación: En las zonas mixtas y preferentemente residenciales de la comuna, cuando la aplicación de la densidad bruta máxima (...) de como resultado una cifra con decimal igual o superior a 0,75 se aproximará al número entero superior, salvo en el área urbana de Catapilco (zonas ZM-3, ZH-9 y ZH-10) donde dicha aproximación se realizará cuando el decimal sea superior a 0,5.
- Solicito sea considerado modificar lo anterior para acoger este artículo al 1.4.8 de la O.G.U. y C. inciso segundo para zonas mixtas y preferentemente residenciales de la comuna: "Cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior."

Fundamentación Técnica:

En la Ordenanza de la Modificación se mantuvo la disposición establecidas por el PRC vigente respecto a la aplicación de decimales en el caso de las densidades. No obstante, las disposiciones de un PRC no pueden sobrepasar lo establecido en la OGUC, salvo que esta se lo permita. En el caso en cuestión, se debe aplicar lo dispuesto en el artículo 1.4.8 de la OGUC, no siendo factible modificarlo pro parte del PRC.

Respuesta:

Se recomienda acoger la observación, eliminado de la OL el artículo en cuestión.



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



El Concejal Ringeling informa que al art. 21 de la actual ordenanza no establece 0,75, establece 0,5, por lo tanto, no es que la propuesta de ustedes haya mantenido algo que tiene el actual y lo pasa a leer: "la densidad máxima establecida para cada zona tiene por objeto determinar la cantidad de viviendas que es posible construir en cada predio y resulta multiplicando la superficie neta del predio y autorizado por la cifra de densidad máxima para cada zona cuando resulte con una cifra decimal igual o superior a 5 se aproximará al entero superior.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Secretario Municipal procede a tomar la votación:

Concejal Sergio Correa Undurraga	Acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	Acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	Acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	Acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	Acoge
Concejal Fidel Rojas Guerra	Acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	Acoge

Se acoge el Grupo 2 de Observaciones terrenos sobre Ruta F-30-E: Sergio Serrano Urzúa.
(ACUERDO N° 120).

Grupo 2 de Observaciones: Sergio Serrano Urzúa

GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta E-30-E

Nº Obs.	Nº Caso	Código MZ	Nombre
10	9	8916-256 /1241	Sergio Serrano Urzúa

Modificar parte de la zona ZH-5, dejándola como zona ZH-4

OBSERVACION (Disminución de la subdivisión predial mínima)

- En lo particular mi terreno limita a la ruta E-30-F y se desarrolla en el plan. Con el paso de los años he visto como se consolida la zona ZH-4 cuyos terrenos no presentan diferencias con el mío, cuentan con mayor densidad y menor superficie predial.
- Esta situación se aprecia claramente en plano (del la Modificación), en el cual los terrenos a los que hago referencia son aquellos al poniente de la primera curva de nivel de borde cerro y la situación de mi propiedad.
- Aplicando este artículo a la zona indicada que abarca terrenos con pendiente promedio muy inferior al 20% frente al pie de cerro, estimo que no existen condiciones por las cuales la superficie predial sea mayor a 2.500 m².
- Por lo anterior, solicito sea considerado que estos terrenos sean homologados a la zona ZH-4, desplazando el límite de la ZH-5 hacia la curva de nivel que determina el pie de cerro.

Fundamentación Técnica:
La definición de la zona ZH-5 en el sector aludido en la observación, mantiene lo establecido por el PRC vigente en el sector. La observación cuestiona la subdivisión predial en el sector en 5.000 m², dada la aplicación del artículo 2.1.20 de la OGUC.
No obstante, en el intento, la persona que realiza la observación, a logrado la obtención de permisos de edificación en la zona, aduciendo la aplicación del artículo 2.1.20 de la OGUC, con una subdivisión predial de 2.500 m².

Artículo 2.1.20 OGUC. En el área urbana los instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afectada a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:
1. Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se debe proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.
2. Tener una pendiente promedio superior al 20%.
3. Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.
En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afectada no presenta alguna de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m² o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.

Respuesta:
Se recomienda no acoger la observación

El Concejal Ringeling informa que acá hay un aspecto que es mu central esta norma es posterior el Plan Regulador del 99, porque la densidad que tiene el Plan Regulador en la Zona ZH5 es la más exigente en Chile, entonces cuando se modificó este artículo, y estableció que no se pueden establecer densidades



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

prediales mínimas mayores a 2.500, como que tembló toda esta planificación en gran parte del área ZH5, pero por lo menos la interpretación que se tenía que aplicar, el Director de Obras, es que si él tiene un plano aprobado y sancionado y aceptado de 5.000, esta norma vale para cuando se haga otro plan regulador, que no podrá establecer superficies prediales mínimas mayores a 2.500 mts., salvo que esté en unos de esos casos y el problema es que hay gran parte del área ZH5 que tiene menos de 20% dependientes, eso es algo que el Concejo compartirá que este desarrollo en baja densidad ha sido positivo en general para la zona, pero el ejemplo del señor Serrano, puede significar que en muchas zonas, en muchos lugares se presente el mismo tipo de proyecto y también está la duda de si nosotros podemos o no podemos establecer densidades de 5.000 mts. o sea subdivisiones en pendientes de -20%.

El Director de Obras consulta si se puede dejar pendiente esta respuesta hasta obtener la documentación de la Seremi.

El Concejal Ringeling indica que se puede ver si el Seremi dice alguna fundamentación legal o de tipo general.

El Alcalde opina que se debiera votar y al momento de votar se verá si acogió o no la observación, pero indudablemente una variación cualquiera que sean los motivos que no podemos nosotros certificar, nos podemos encontrar con que alguien interprete que en todo la ZH5 los permisos van a hacer ahora de 2.500 mts.

El Concejal Ringeling indica que gran parte es el problema de la pendiente en Zapallar.

El señor Alcalde indica que si es así el problema de la pendiente lo tiene que demostrar el propietario.

El señor Secretario Municipal procede a la votación:

Concejal Sergio Correa Undurraga	No acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	No acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	No acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	No acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	No acoge
Concejal Fidel Rojas Guerra	No acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	No acoge

No se acoge el Grupo 2 de Observaciones: terrenos sobre Ruta F-30-E: Sergio Serrano Urzúa.

(ACUERDO N° 121).



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Grupo 2 Observaciones: Carta Jacqueline Domeyko

GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta 5

Nº Obs.	Nº Carta	Código IME	Nombre
16	38	9504-173	Jacqueline Domeyko, Diego Domeyko, Fernando Domeyko

OBSERVACION

- 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 destino poniente y sur, como zona ZH-1, homologándose a la zona contigua, hoy Población Esmeralda (en el proyecto de PRC es designada como zona ZH-5)

Fundamentación Técnica:

La disminución de las franjas de asociadas a la zona ZEP-3, se relaciona con una estrategia general de precisión de estas en el territorio del Plan.
Dadas las condiciones de localización del terreno, es factible homologar las condiciones del sector a una zona ZH-1 (población Esmeralda), con el fin de disponer de terrenos para el desarrollo de vivienda, como a su vez, destinos de equipamientos compatibles con Zapallar.

Respuesta:

Se recomienda acoger la observación, precisando las zonas de quebradas e incorporando una zona que admita el desarrollo de equipamientos y vivienda.



GRUPO 2 DE OBSERVACIONES / Terrenos sobre Ruta 5

SITUACIÓN ACTUAL
Proyecto de Modificación PRC de Zapallar

SITUACIÓN PROPUESTA
Ajuste Proyecto de Modificación PRC de Zapallar



Terrano A: Nueva Zona Mixta de Equipamiento	6,04 Ha	Ampliación zona ZH1 (Extensión Villa Esmeralda)
Terrano B: Ampliación zona ZH-1 de Villa Esmeralda	1,5 Ha	
Total	7,54 Ha	

Handwritten mark resembling a stylized 'M' or 'N'.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Alcalde indica que la primera petición de ellos, era que le cambiemos definitivamente la zonificación a todo y quedará como una cosa en que ellos pudieran disponer para viviendas sociales, comercial o podría ser equipamiento, entonces se dieron cuenta ahí que se iba a vender o comercializar en zona residencial, todo ese cuento, y estos equipamientos y viviendas sociales cero, entonces de eso se fue modificando hasta esta propuesta, por otro lado, la Corporación de Desarrollo de Zapallar ha solicitado que nos preocupemos de un lugar donde pueda estar todas las zonas de equipamiento de esta comuna que hoy día no es posible desarrollarlos en el centro de Zapallar, por ejemplo, las estaciones de servicio, la discoteque, terminal de buses y ahí llega esta solicitud que traer modificaciones importancia, porque en definitiva, si el sector B lo dejamos para vivienda, pero solo vivienda social que tiene que ver con la donación que tienen que hacer de una parte del terreno, y la zona A, la dejamos mixta de equipamiento, se estaría cumpliendo con las dos solicitudes que tenemos hoy día de la comunidad, de poder tener espacio para viviendas sociales y tener espacio para crecer en una zona de equipamiento que hoy día no tenemos y que es una complicación.

El Concejal Ringeling consulta al señor Alcalde si hay algún grado de acuerdo con los propietarios.

El señor Alcalde indica que quería pedir antes de acoger que se exija una carta, esto está tranzado, nosotros estaríamos dispuestos a hacer esta modificación en la medida que exista la donación de la hectárea y media. Además esta modificación tenía otra exigencia que era irse el resto del terreno a zona de equipamiento mixto, no a zona residencial.

La Corporación de Desarrollo de Zapallar, le ha solicitado muchas veces que solucionemos el problema del equipamiento y aquí tendríamos la posibilidad además, ya que donando el terreno, independiente de lo que se puede hacer, el costo de la construcción de vivienda social, va a estar el subsidio exclusivamente para el costo de la casa, porque si tuviéramos además que comprar terreno, nunca vamos a poder construir aquí.

El Concejal Ringeling indica que suena mejor para ambas partes pudiera coordinar el lugar y aquí sí que no aprobaría y lo dejaría para la última ronda y darle tiempo a la Municipalidad para que tome contacto.

El señor Alcalde indica que en la carta a los Domeyko se les puede decir que la solicitud fue acogida siempre y cuando se done la hectárea y media.

El Concejo decide dejarlo pendiente para la última ronda.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Grupo 3 de Observaciones: Terrenos sobre Ruta F-30-E5: Hernán Chadwick

GRUPO 3 DE OBSERVACIONES: Terrenos sobre Ruta F-30-E

Nº Obs.	Nº Cote	Código INT	Nombre
17	14	9449-271	Hernán Chadwick, Fundo Aguas Claras, Inmobiliaria Alcántara Ltda, Inmobiliaria Nogal Ltda, Inmobiliaria Chusco Ltda.

OBSERVACION (zona ZH-5 y Zona ZEP-5)

- **Letra A:** Solicitamos que se cambie la categorización de Zona ZEP-5 "Zona de Cordón Montañoso" con que se han gravado los sectores ubicados sobre la cota +180 de nuestro campo singularizados en su propuesta como Mo. Cachagua y Mo. Arena, según se indica en el plano adjunto, manteniéndose como zona ZH-5 "Zona Preferentemente Residencial S". Se solicita mantener la situación del PRC vigente.
- **Letra B:** Solicitamos formalmente que la quebrada de nominada Q.52.B se elimine por cuanto no existe en la realidad y dicha superficie se ha destinado a un cortafuego ya ejecutado entre vecinos.

Fundamentación Técnica:

Letra A: según lo planteado en la observación el terreno aludido presenta características topográficas similares a las áreas contiguas (lomas), por lo que se considera que no es aplicable una zona ZEP-5, sino una situación homologable a la zona ZH-5. Se considera necesario mantener las condiciones del PRC vigente, que la define como parte de la ZH-5.

Letra B: la quebrada Q.52.B está totalmente canalizada en la actualidad, corresponde principalmente a un área verde que limita el loteo Cartagua.

Respuesta:

Se recomienda acoger la observación (letra A), definiendo la zona aludida como ZH-5 retomando lo establecido por el PRC vigente.
Se recomienda acoger la observación (letra B), pero reduciendo el ancho de la zona ZEP-3, en concordancia al área verde existente en el sector, reconociendo su condición de cortafuego.



ELUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR



El Concejal Ringeling indica que para la recomendación de acoger hay una consideración general que es qué zona era efectivamente zona ZH5 y no corría en ese caso la cota 180, porque no se aplicaba, y por lo tanto, ustedes están haciendo este supuesto solamente con la propiedad del señor Chadwick y sus representantes y que superficie es.

El Director de Obras cree que son 300 hectáreas.

El señor Secretario Municipal toma la votación:

Concejal Sergio Correa Undurraga	Acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	Acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	Acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	Acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	Se inhabilita
Concejal Fidel Rojas Guerra	Acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	Acoge



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

Se acoge el Grupo 3 de Observaciones: terrenos sobre Ruta F-30-E: Hernán Chadwick (17-A)
(ACUERDO N° 122).

El señor Secretario Municipal toma la votación:

Concejel Sergio Correa Undurraga	Acoge
Concejel Gonzalo Fernández Osorio	Acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	Acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	Acoge
Concejel Federico Ringeling Hunger	Acoge
Concejel Fidel Rojas Guerra	Acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	Acoge

Se acoge el Grupo 3 de Observaciones: terrenos sobre Ruta F-30-E: Hernán Chadwick (17-B) *solo quebradas del sector*
(ACUERDO N° 123).

Grupo 3 de Observaciones: Terrenos sobre Ruta F-30-E: Roberto Ossandón Valdés. (18-1)

GRUPO 3 DE OBSERVACIONES: Terrenos sobre Ruta F-30-E

N° Obs.	N° Coto	Código RUC	Nombre
18	29	9581-275	Roberto Ossandón Valdés y Agustín Ossandón Valdés

Zona ZEP-5, incorporar usos de vivienda

OBSERVACION 18-1

- Existe el congelamiento de cualquier tipo de desarrollo en el lote Zapallar Norte por la aplicación de la zona ZEP-5 de Cordon Montañoso. Se pide permitir esos urbanos tipo viviendas.
- La definición de la zona ZEP-5 within el espíritu de la definición que hace el Plan regulador intercomunal de esta zona, pues este plan intercomunal la define como zona de "Expansión Urbana" es decir una zona que está considerada como un área de crecimiento natural del asentamiento urbano de Zapallar, es decir una Zona en donde el Plan Regulador Comunal debe planificar y organizar el crecimiento del asentamiento urbano de Zapallar.
- Define esta área como un área en que está prohibido cualquier tipo de asentamiento urbano o actividad, puesto que el espíritu de un Área de Extensión Urbana es que en esa área se extienda el asentamiento urbano existente.
- **Justificación:** que en esta zona sí se permitan usos urbanos como por ejemplo, la construcción de al menos una vivienda por terreno de acuerdo a la subdivisión predial mínima de 6.000 m² definida en la Ordenanza propuesta.

Fundamentación Técnica:

- Las zonas de extensión urbana establecidas por un PRU buscan orientar el crecimiento urbano, estableciendo **una reserva de suelo para que el PRU lo incorpore.** Por tanto, es el PRUC el que define las normas urbanísticas necesarias para su incorporación a la planificación urbana comunal, cuya función es de responsabilidad de la respectiva municipalidad.
- La zona ZEP-5 surge de la necesidad de normar con orientación de protección y preservación las áreas urbanas que estando contempladas dentro del límite de extensión urbana del PRU (zonas de extensión urbana) no habían sido contempladas por el PRUC de Zapallar vigente, **que en general se caracterizan por presentar altas pendientes y vocación abundante, sumado al interés municipal y de la comunidad de no aumentar la superficie desarrollable dentro del sector de borde costero.**

Art. 2.1.26 de la OQUC (Anexo 4) En los predios ubicados en zonas en que no está permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar las actividades permitidas. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.

Respuesta:

Se recomienda no acoger la observación, ya que implicaría un importante cambio en los objetivos de planificación planteados por el Plan, incorporando una mayor superficie para el crecimiento urbano del borde costero, en sectores de una importante pendiente, desconociendo los acuerdos alcanzados con la comunidad.

Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

(Handwritten signature)



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

GRUPO 3 DE OBSERVACIONES: Terrenos sobre Ruta F-30-E

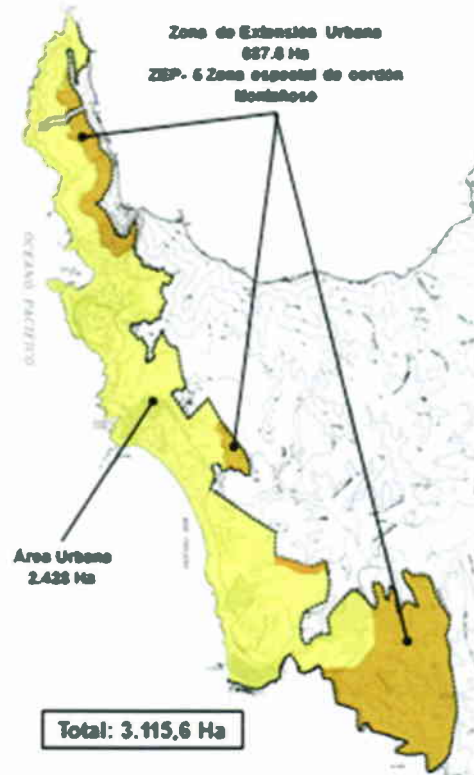
Definición del Límite Urbano y zona ZEP-5

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 y 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: 687,6Ha

Cálculo de Superficies por área urbana de acuerdo a instrumentos vigentes (solo borde costero)	Sup. Ha
1. Superficie Urbana y extensión urbana Plan Regulador Intercomunal vigente (borde costero)	3155,6
2. Superficie Urbana Propuesta Modificación PRC	3155,6
3. Superficie Urbana PRC de Zapallar Vigente	2468,0
Superficie que se incorpora al área urbana en borde costero para ajustarse al Plan Regulador Intercomunal vigente: zona ZEP-6	687,6



El Concejal Ringeling consulta si esta modificación del Plan Regulador, podría haber afectado a una zona de extensión urbana, porque ustedes la decidieron afectar, porque el Plan Regulador de Zapallar vigente, en la parte de Zapallar llega hasta la cota 180, después de eso es una zona que corresponde al Intercomunal, ya sea como área de restricción ecológica, o área de extensión urbana, ahora fruto de un juicio que esta municipalidad perdió, la Asociación de Propietarios de Zapallar, volvió a aparecer la zona AEU6 que de acuerdo al Plan Regulador no debiera haber subsistido, pero porqué lo incorporaron, porque eso se podría haber dejado al Seremi.

El Consultor dice que si se hubiese dejado sin incorporar habría quedado como una zona desarrollable con las condiciones que establece el actual PRI, y lo que se quería al incorporarla justamente evitar que el Intercomunal le permitiera una mayor densificación sobre la cota 180, esa es la razón técnica por la cual se incorpora.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El Concejal Ringeling consulta qué subdivisión tiene esa zona por nosotros propuesta en el Plan Regulador.

Es una zona de 5.000 mts. es el piso que se establece la legislación chilena.

El Concejal Ringeling dice que el actual Plan Regulador Intercomunal, establece para las áreas de protección subdivisiones mínimas de 10 hectáreas entonces no encuentran que es una vía de escape.

El Consultor indica que tiene que ponerle una subdivisión predial.

El Concejal Ringeling indica que el artículo que vimos antes, estableció que la superficie predial mínima son 2.500 mts. salvo que, y no establece que la máxima sea 5.000 mts. y actualmente la subdivisión es 10 hectáreas.

El señor Alcalde indica que la filosofía de esta fue no permitir construcción sobre la cota definida como 180°, para eso se ha llegado a esta zona o propuesta.

El Concejal Ringeling indica que como existe el área EU6 cuando se hizo esto existe zona ZH⁶ que establece todavía cuando en esas áreas haya una subdivisión hecha de acuerdo al artículo de la subdivisión de 5.000 mts., se podrá construir una vivienda siempre que la Conaf haga un estudio de su emplazamiento y para aclararle al Alcalde que sobre la cota 180 si es que estaba dividido en 5.000 mts. antes del año 96, se puede construir una vivienda con el permiso de Conaf.

Se procede a la votación:

Concejal Sergio Correa Undurraga	No Acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	No Acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	No Acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	No Acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	No Acoge
Concejal Fidel Rojas Guerra	No Acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	No Acoge

No se acoge el Grupo 3 de Observaciones: terrenos sobre Ruta F-30-E: Roberto Ossandón Valdés. (18-1)
(ACUERDO N° 124).

No se entiende bien que se vota en el acuerdo 124



Grupo 3 de Observaciones: Terrenos sobre Ruta F-30-E: Roberto Ossandón Valdés. (18-2)

GRUPO 3 DE OBSERVACIONES: Terrenos sobre Ruta F-30-E

Nº Obs.	Nº Carta	Código IMZ	Nombre
18	29	9581-275	Roberto Ossandón Valdés y Agustín Ossandón Valdés

OBSERVACION 18-2

Afectación al desarrollo de sitios urbanos en el Proyecto Loteo Zapallar Norte, producto de la definición de parte de dichos sitios como zonas ZEP-3 - Zona de Quebradas. A este respecto, deseamos hacer precisiones puntuales respecto de algunas cuestiones en particular:

A. Quebrada N°Q11, y las sub-quebradas definidas como Q11.A, Q11.B.1, Q11.B.1.1, Q11.B.1.2.1 y Q11.B.1.2, definen un área de restricción sobre sitios de un loteo.

Se señala que el área de terreno de cada sitio que está delimitada como zona de Quebrada ZEP-3 no sea descontada para los cálculos de Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Construcción, de modo que sí se puedan construir cosas que respondan a las necesidades de los usuarios de este sector (aplicando los condiciones de la zona ZH-6)



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
CUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

GRUPO 3 DE OBSERVACIONES: Terrenos sobre Ruta F-30-E

OBSERVACION 18-2

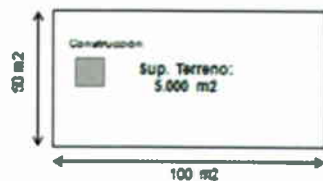
A. Se señala que el área de terreno de cada sitio que está delimitada como zona de Quebrada ZEP-3 no sea descontada para los cálculos de Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Construcción, de modo que sí se puedan construir cosas que respondan a las necesidades de los usuarios de este sector (aplicando los condiciones de la zona ZH-6)

Fundamentación Técnica:

Lo planteado en la observación es una medida que ya está regulada por el Art. 2.1.21 de la OGUC, no estando facultado el PRC para establecer disposiciones que modifiquen la aplicación de disposiciones de dos o más zonas o subzonas en un mismo predio.

1. Aplicación zona ZH-6 sobre el total del terreno:

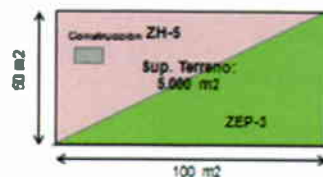
Coef. Constr. (0,1): 600 m²
Coef. Ocup. (0,05): 480 m²



Artículo 2.1.21 de la OGUC.

En los casos que un predio que da efecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en estos deberán cumplirse en cada uno de dichas zonas, o en excepción de las normas sobre densidad, **coeficiente de construcción**, de ocupación de suelo y de ocupación de las plantas superiores, los cuales, luego de establecido para cada zona por separado, **se aplicará promediado para el predio en su conjunto** para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieran limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.

2. Aplicación zona ZH-6 y ZEP-3 sobre el total del terreno:



Aplicación del art. 2.1.21 de la OGUC



Respuesta:
Se recomienda no acoger la observación.



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El Concejal Ringeling indica que hay gente que ha comprado de buena fe un terreno y que después se ha dado cuenta, como el caso de los Callejas y también en que realmente se hace imposible construir porque le abarca la mayor parte del terreno, ese es un tipo de situación que hay y que afecta al Director de Obras y a la justicia.

El otro tipo de caso que hay, es lo que le pasó a Zapallar Norte, porque el arquitecto de Zapallar Norte actuó de buena fe, no calculó el efecto de este artículo, entonces muchos de los sitios que ellos construyeron y que subdividieron son inconstruibles, entonces tienen ese problema, pero ambos casos fue de buena fe, entonces pregunta y no tiene una opinión si es bueno o no, pero piensa y esa es la pregunta, si nosotros cambiáramos las condiciones de las zonas de quebradas, diciendo que en caso formen parte de más de un porcentaje en zona de construcción podrá, en fin ver, porque simplemente esta norma no le permite aplicarla porque es muy baja, pero lo que hay que mantener de todas maneras es que un sitio donde se definió la quebrada no se construya eso es evidente y es el espíritu de la norma, pero el espíritu de nosotros no es impedirle a una persona que tenga un sitio de 5.000 mts y que tiene una superficie de 500 mts. donde pueda emplazar una casa, no sabe si por ahí y dando respuesta a la consulta puede establecerse algo.

El Consultor indica que no es la pregunta que nos están haciendo, y se les dio muchas multas se está hablando de dos zonas que son distintas, son áreas de riesgo y se pueden disminuir en las medidas que haya un estudio técnico que avale y demuestre que el riesgo es mitigable, pero estas no son zonas de riesgos, son zonas de restricción que es muy distinto, y el otro criterio usado justamente para evitar intentar, ese tema no dando un beneficio por darle, sino que efectivamente se genera un perjuicio, es que más o menos el 70% de las quebradas fueron observadas, diciendo que esta no existe o que es muy ancha, a pesar de que nosotros las habíamos ajustado, y también hicimos aparecer otras nuevas y diría que todos aportaron antecedentes técnicos de mayor precisión en términos de fotografías a escala 5.000, por ejemplo, e incluso escala a 1000 que es mucho mayor que las que tiene el plan y se están acogiendo el 100% de esas solicitudes, como criterio.

Se procede a la votación:

Concejal Sergio Correa Undurraga	No Acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	No Acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	No Acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	No Acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	No Acoge
Concejal Fidel Rojas Guerra	No Acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	No Acoge



República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

No se acoge el Grupo 3 de Observaciones: terrenos sobre Ruta F-30-E: Roberto Ossandón Valdés. (18-2)
(ACUERDO N° 125).

Grupo 3 de Observaciones: Terrenos sobre Ruta F-30-E: Roberto Ossandón Valdés. (18-2-B)

GRUPO 3 DE OBSERVACIONES: Terrenos sobre Ruta F-30-E

OBSERVACION 18-2

- Precisiones puntuales respecto de algunas quebradas en particular
- B. Quebrada Nº Q12.B.2 está definida con un ancho de 60 mts (sesenta metros); en total, se solicita (...) se corrija esta impresión y se definen estas quebradas con una franja de protección de 60 m.
- C. Quebrada Nº Q13.B y Q13.B.1 están definidas con un ancho de 60 mts (sesenta metros); en total, se solicita (...) se corrija esta impresión y se definen estas quebradas con una franja de protección de 36 m.
- D. Quebrada Nº Q13.B.2.1 está mal graficada en el plano (respecto a la ordenanza), puesto que en la parte inferior está graficada con un ancho mayor a 17,5 m desde el eje hacia el sur. Solicitada de ajuste.

Fundamentación Técnica:

La disminución de las franjas de asociadas a la zona ZEP-1, se relaciona con una estrategia general de precisión de estas en el territorio del Plan. Lo anterior, permite revisar la aplicación de las quebradas señaladas en la observación, las cuales mejoraría la posibilidad de desarrollo de construcciones en este sector, en concordancia con la observación anterior.

Respuesta:

Se recomienda acoger la observación, ajustando sus anchos en base a lo solicitado dados los antecedentes técnicos aportados.



Modificación Plan Regulador Comunal de Zapallar
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

Se procede a la votación:	
Concejal Sergio Correa Undurraga	Acoge
Concejal Gonzalo Fernández Osorio	Acoge
Concejala Liliana Figueroa Arancibia	Acoge
Concejala Carolina Letelier Riumallo	Acoge
Concejal Federico Ringeling Hunger	Acoge
Concejal Fidel Rojas Guerra	Acoge
Alcalde Nicolás Cox Urrejola	Acoge

Se acoge el Grupo 3 de Observaciones: terrenos sobre Ruta F-30-E: Roberto Ossandón Valdés. (18-2-B)
(ACUERDO N° 126).





República de Chile
I. Municipalidad de Zapallar
Secretaría Municipal

El señor Alcalde consulta en qué condiciones estamos para el próximo grupo, si se hace en la segunda reunión de junio.

Se fija para el viernes 26 de Junio la próxima ronda.

Se cierra la sesión a las 15:45 horas.

G. ANTONIO MOLINA DAINE
Secretario Municipal

NICOLAS COX URREJOLA
Alcalde

LILIANA FIGUEROA ARANCIBIA
Concejal

CAROLINA LETELIER RIUMALLO
Concejal

GONZALO FERNANDEZ OSORIO
Concejal

FIDEL ROJAS GUERRA
Concejal

SERGIO CORREA UNDURRAGA
Concejal

FEDERICO RINGELING HUNGER
Concejal

C: Concejo 2015 / Acta N° 15.2015