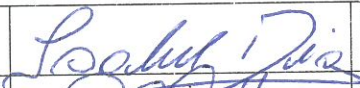
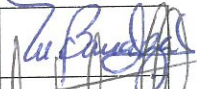
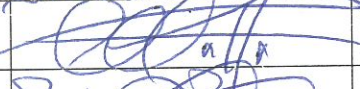
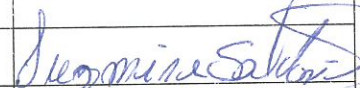
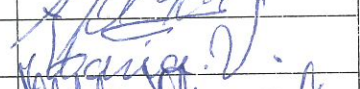
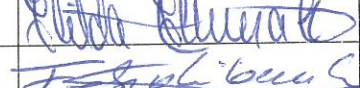
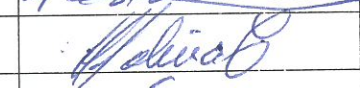
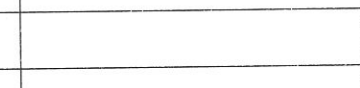
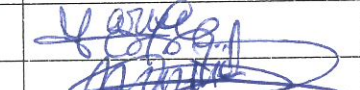
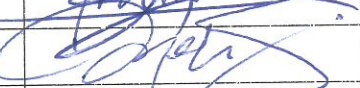
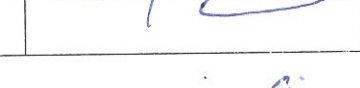


**SESIÓN DEL CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL COSOC
DE VIÑA DEL MAR**

Carácter: **Extraordinaria.**
Fecha: **09 de mayo de 2016.**

En Viña del Mar, en la Sala de Concejo del segundo piso del Edificio Consistorial, ubicado en calle Arlegui Nº 615 de esta ciudad, siendo las _____ horas, se reúnen los abajo firmantes con el objeto de iniciar la Sesión del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil COSOC de Viña del Mar, convocada para esta fecha.

JULIA ISABEL DIAZ ROJAS		MARGARITA BARRAZA MARTINEZ (S)	
CLAUDIO MATTA MORALES		VICTORIA MONSALVE DONOSO (S)	
PATRICIA PARRA CONSUEGRA			
ERMELINDA CISTERNAS ROJO			
SAMUEL MUÑOZ ARROYO			
LUZMIRA SALDAÑA GATICA			
CARMEN PEÑA CALLEJA			
GUILLERMO HERMOSILLA MEDINA			
JOSE JIMENEZ CONCHA			
SILVIA VILLALOBOS VIVAR			
SERGIO CAMPOS CUEVAS			
MARIA VELASQUEZ MALDONADO			
HILDA HERRERA CALDERON			
FABIOLA GAMBOA GOMEZ			
MARIA INES MOLINA TORRES			
PAMELA RODRIGUEZ MENESES			
BEATRIZ MEZA ZAMORA			
NILDA VASQUEZ GODOY			
PATRICIA ROJAS HERNANDEZ			
SILVIA ARANCIBIA SALGADO			
BEATRIZ CABRERA BALLADARES			
GRACIELA CUBILLOS TOLEDO			
PEDRO MONTIEL MANCILLA			
MARIO OJEDA BARRIENTOS			
MARCELA PEDERNERA ARAYA			

PATRI-

Es así como la suscrita puede certificar que 91 se encuentran presentes en la sala el número de Consejeros necesarios para dar por instalado el Consejo, entregando el Libro de Acta a la Secretaria de éste o a quien el propio Consejo hubiere determinado.


MARIA CRISTINA RAYO SANHUEZA
SECRETARIO MUNICIPAL.

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL COSOC DE VIÑA DEL MAR

En Viña del Mar a 9 días del mes mayo del 2016, siendo las 18:15 horas, la Vicepresidente del COSOC Sra. Julia Isabel Díaz Rojas da inicio a la sesión extraordinaria convocada por la Presidente Sra. Virginia Reginato Bozzo, con la asistencia de la Secretaria Sra. Fabiola Gamboa Gómez, y un total de 15 Concejeros Titulares y 2 Concejeros Suplentes presentes, la concurrencia de la Secretario Municipal Sra. María Cristina Rayo Sanhueza, la Sra. Patricia González, el abogado Sr. Cristian Lara Polanco de la Secretaría Municipal, Usuarios y Organizaciones Sociales, y los Asesores Urbanísticos de SECPLA señores Pablo Rodríguez, Marcelo Ruíz, Gonzalo Vargas y Edgardo Fahertrom.

Secretario Municipal Sra. María Cristina Rayo Sanhueza certifica que están presentes 15 Concejeros Titulares y 2 Concejeros Suplentes. (Firma listado de asistentes)

TABLA A TRATAR

Vicepresidente indica punto único a tratar:

- Modificación del Plano Regulador Comunal en el Sector de Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca.

Vicepresidente da la palabra al Señor Pablo Rodríguez quien expone:

Manifiesta que siempre es un agrado venir acá a presentar las modificaciones. Lo que hoy les traemos es una modificación que estamos tramitando, hace unas semanas que partimos con el proceso y esta es una etapa dentro de la Legislación Urbana, que tiene que ser de manera formal.

Vamos a presentar la Modificación del Plano Regulador del Sector de Gómez Carreño y Ladera Sur del Estero de Reñaca (Imagen)

Básicamente por las edificaciones que han ido apareciendo en el borde del Estero y la preocupación de los dirigentes de las Juntas de Vecinos del sector, que por un lado nos solicitaron la regulación de las alturas y la congelación de los permisos de construcción. Indica la extensión en el plano, se debe mantener ciertas características por lo frágil del sistema ambiental del sector para su resguardo.

(Se presenta video aéreo tomado por dron en febrero)

Indica que son 400 hectáreas que corresponden al Estero y el denominado Parque Ecológico, en estas imágenes pueden ver la importancia de este terreno privado que pertenece a la Familia Hernández, y a un lado pueden ver las Parcelas de Los Pinos.

Continúa con la presentación el Señor Marcelo Ruíz.

Esta presentación la vieron los Concejales y la comunidad de Gómez Carreño la semana pasada, en la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Gómez Carreño, haremos la presentación en 4 puntos:

- Aspectos Generales
- Aspectos del Diagnóstico del Gran Valparaíso
- Aspectos de Gómez Carreño
- Propuesta

Aspectos Generales (presentación visual)

Se genera básicamente por el impacto que está teniendo el crecimiento urbano y la reserva de suelo asociada a la ladera sur, que causa problemas en el barrio y va angostando la disponibilidad de suelo natural.

Básicamente estamos modificando un instrumento de planificación urbana, la que tiene dos pilares uno son los instrumentos de inversión pública y un instrumento de regulación, hoy estamos modificando un instrumento de regulación, que tiene algunos objetivos, el primero es poder corregir algunas externalidades negativas del crecimiento urbano, en este caso por ejemplo en donde se está viendo afectada un área natural, poder canalizar el crecimiento y la externalidades del crecimiento positivas del desarrollo urbano, hoy Reñaca Alto se está transformando en un barrio de clase media, poder regular áreas, la comunidad le asigna un valor público a la Cuenca del Estero, los Planos Reguladores pueden darle forma también a este valor público, y crear certidumbre tanto a la comunidad como al mercado, es decir la comunidad como el mercado sabe que esperar que se va a hacer allí.

Las herramientas de los Planos Reguladores operan primero con el uso de suelos, o sea los Planos Reguladores pueden o no incidir en lo que hay en cada barrio, segundo la capacidad de ocupación del uso de suelos, cuantos metros cuadrados se pueden edificar allí, cuantas personas pueden vivir allí, cuantos estacionamientos, intensidad de uso de suelo, de que tamaño son los predios, alturas, adosamientos, en fin, y por último y no menos importantes los gravámenes. Por ejemplo si quiero generar una vía, el Plan Regulador tiene las facultades para generar los gravámenes de utilidad pública sobre un predio en particular, hay que tener en cuenta que la planificación urbana opera en base del control de la propiedad privada.

En la Planificación Urbana debemos pensar que tenemos un kit de herramientas completo, y cuando hacemos postergación de permisos como tenemos que aprobar este plan en un año, tenemos que saltarnos esta evaluación ambiental estratégica, y si

hiciéramos esta evaluación ambiental estratégica nos demoraríamos más de un año y tendríamos que ocupar todas estas herramientas, pero como lo hacemos sin la evaluación ambiental estratégica tenemos que concentrarnos en los aspectos que nos permiten evitar el largo camino de la evaluación ambiental estratégica y a eso se refiere básicamente hacer modificaciones que no sean sustanciales y se refiere a aquello que no implemente altura, no implemente la densidad, que no implemente la erosión de suelo.

Diagnóstico urbano (presentación visual)

Que impacto tiene en la zona en estudio, (indica en plano) estas vialidades han permitido que el Gran Valparaíso se comporte con Valparaíso, Concón, Quilpué y Viña del Mar como una sola ciudad. En los años 90 producto de esta gran integración del crecimiento económico aparecen algunos polos inmobiliarios que expanden el crecimiento del Gran Valparaíso, (indica en plano) sector de Bosques de Montemar, Curauma, Los Pinos de Quilpué y el Fundo El Rincón, lo que hará que el centro del Gran Valparaíso se corra hacia Viña del Mar, lo que hace también este proceso de crecimiento urbano que aparezca una nueva centralidad en distintos puntos, Concón, Reñaca, Reñaca Alto y El Belloto.

En el tiempo el crecimiento del Gran Valparaíso le dé un valor y un uso más intenso al centro de Viña del Mar, y por lo tanto el Centro de Viña del Mar comienza con problemas de congestión y se comienza a densificar en la medida que de aquí se puede administrar todo el Gran Valparaíso, es mucho más conveniente instalar por ejemplo supermercados, equipamiento lo cual eleva el valor del suelo y hace que aparezca la densificación.

En general cuando aparecen estos polos urbanos, comienzan a interactuar entre sí, Reñaca y Concón, el centro de Valparaíso con Viña del Mar, el centro de Quilpué, Villa Alemana y Viña del Mar comienzan a generar flujos.

Si nos vamos a la relación del Borde Costero y la Rotonda Santa Julia, aparece que el único sector que está permitiendo la interacción entre Reñaca Bajo y la Rotonda Santa Julia es Gómez Carreño, se empieza entonces a comportar como un barrio corredor, que no solo permite conectar estos dos ejes de crecimiento del Gran Valparaíso, sino que brinda servicios de urbanización, no hay otra forma de conectar a estos dos lugares y eso es lo que hace que Gómez Carreño se empiece a llenar de vehículos.

En términos de localización de proyectos inmobiliarios esta imagen estratifica y localiza el precio de venta de los productos inmobiliarios, sobretudo vivienda, del Gran Valparaíso. Como se observa los productos de valor más alto están en torno al Borde Costero y al Centro de Viña del Mar, prueba esto que la plusvalía se compone de la centralidad y acceso al Borde Costero, o sea la centralidad y paisaje son los dos aspectos fundamentales que influyen en la plusvalía. Como esto se vuelve caro la clase

media se va a los cerros, se va entonces a Reñaca Alto, Gómez Carreño y una cuña se empieza a ir a Quilpué, y también aparece un fuerte polo de crecimiento en Placeres y Curauma, como la clase media se va a los cerros, los sectores vulnerables se empiezan a desplazar a la periferia y hoy en día tenemos 5 lugares de preocupación que concentran población vulnerable, que no tiene equipamiento, ni servicios y que quedan lejos del centro, son lugares que necesitan inversión pública.

En general, lo que puede revertir estas condiciones de segregación urbana, como decíamos estos son barrios emergidos del esfuerzo obrero, del esfuerzo de las comunidades, esta Reñaca Alto, Población Expresos Viña, Santa Julia, Gómez Carreño que nace de un emprendimiento de la CORVI, si observan lo que logro hacer la inversión pública con Carlos Ibáñez del Campo, mejoramiento del Camino Internacional, mejoramiento de la Subida Alessandri, mejoramiento de la Rotonda Santa Julia, al construir estas obras de accesibilidad lo que se logro es que los dos barrios están receptando clase media y atrae demanda para localizar equipamiento, lo que beneficia a los barrios vulnerables más cercanos.

-Distritos censales de Viña del Mar

Son el territorio en que se divide el CENSO, para contar cuanta gente y cuanta vivienda hay, hemos comparado los últimos tres CENSO en materia de vivienda, el de 1992, el de 2002 y el de 2012 y nos demuestra que los lugares con mayor crecimiento son Reñaca Alto, Reñaca Bajo, Chorrillos y Forestal. Reñaca Alto crece muy fuerte en clase media, algunos sectores demarcados de crecimiento de estratos altos en Viña del Mar, Forestal con tomas que indica que el crecimiento se compone de distintos fenómenos sociales.

Cuanto suelo disponible hay en torno a las redes de ESVAL (plano), el norte de la comuna está tirando el crecimiento.

Aspectos de Gómez Carreño (presentación visual)

El corredor de servicios urbanos va activando los suelos que van en torno a él, es donde se concentra la disponibilidad de suelos, Fundo Naval, Los Almendros, y el poniente de Los Pinos

Concentra el 37% de reserva de suelos urbanizados de la comuna, entre Jardín del Mar y Gómez Carreño concentra 109 hectáreas y al norte de Gómez Carreño 39 hectáreas.

La cantidad de proyectos que se han edificado en el sector tanto en Reñaca Alto como Gómez Carreño y Jardín del Mar en los últimos 10 años, se ha edificado todo el frente de Reñaca Alto y los dos flancos de Gómez Carreño y en total se han involucrado alrededor de 60 hectáreas en ocupación de suelos.

Si todos pensamos que este crecimiento tiene como soporte el Estero de la Cuenca de Reñaca, que además tiene varios afluentes y tiene todas estas quebradas, que son un sistema de irrigación de aguas lluvias, es fácil darse cuenta que mientras más crezca esto más constreñidas se van a ver las redes de evacuación de aguas lluvias y además el suelo se comienza a sellar, por lo tanto la cantidad de aguas lluvias comienza a aumentar y el impacto de esto no está en este barrio, sino que más abajo, hacia Reñaca Bajo.

Podemos tener estos eventos, como lo ocurrido en la inundación del año 85, (fotografía).

El objetivo es quitarle presión inmobiliaria a esta cuenca, que no solo genera un activo ambiental importante sino que además es un elemento irrigador de aguas lluvias y no tenemos la infraestructura todavía para poder observar ese crecimiento, el compromiso del municipio con estas modificaciones es quitarle presión a esta cuenca que tiene un valor en seguridad ambiental bastante alto.

Lo que concluimos a nivel metropolitano, que el Gran Valparaíso está creciendo fuerte hacia el norte y que en este crecimiento este corredor entre Jardín del Mar y Gómez Carreño, se encuentra en la ruta del crecimiento y que conecta estos dos centros, se va a seguir edificando, cuenta con suelos, provee servicios de urbanización, todo indica que se va a seguir edificando con mucha velocidad, pero el problema de la urbanización del borde de esta cuenca, compromete la absorción de aguas lluvias, aumenta el caudal, se mando a hacer un estudio que estará en el Hall Central del Municipio a contar de mañana, en donde comprobamos que la urbanización de la cuenca va a aumentar la velocidad del caudal, además el crecimiento compromete los cabezales de las quebradas, la urbanización, la densificación por la forma como construyen hoy, los edificios modifican la estabilidad del suelo.

-Desarrollo Histórico

Reconstrucción histórica de cómo se ha ido poblando, en 1941 aparece el loteo de Montemar, en 1950 Gastón Hamel, en 1962 se compran los terrenos para hacer Gómez Carreño por la CORVI, en 1976 aparece Expresos Viña, en 1968 aparece Alejandro Navarrete una cooperativa ligada a la Armada, en 1970 la toma Salvador Allende que posteriormente se llama Glorias Navales y en 1979 aparece Jardín del Mar para segmentos altos que se comienza a poblar en el año 1982.

En términos de población y vivienda en el CENSO 2002 indica 2.000 habitantes y ha aumentado su velocidad de crecimiento y en el último CENSO 2011 indica un crecimiento de 17%, realizamos un catastro de acuerdo al crecimiento de los nuevos proyectos inmobiliarios y si bien en conjunto son focalizados, desde el año 1998 con el primer proyecto que es Mesa de Aragón a la fecha se han construido 46 torres, lo que significa que son 3.072 nuevos departamentos, el impacto de esto es que sin el CENSO

desde el año 98 hasta el 2011, son 2.222 departamentos lo que representa el 31% del total de viviendas, o sea el crecimiento inmobiliario a la fecha representa más del 30% en sus más de 50 años de vida, es decir, en 13 o 14 años se construyó más de un tercio, que evidentemente es una situación de desequilibrio, desde el 2011 a la fecha son 850 departamentos, hoy son 7.901 viviendas, como pueden ver en corto plazo el crecimiento inmobiliario ha hecho un importante aporte en viviendas, pero si se mide en la capacidad urbana del barrio es baja.

-Plano de análisis socio económico

Capacidad de consumo, indica con colores los distintos segmentos, Jardín del Mar más acomodado, la clase media a los bordes y en el centro los más vulnerables, esto es hasta el 2002.

-Plano de Conectividad

Red vial básica por donde pasa el transporte público y valor de color azul indica los paraderos, queda demostrado que tiene muy buena conectividad y acceso al transporte público. La mayoría de las personas no tienen que caminar más de 300 metros para tener un microbús, comparado con otros barrios, tiene muy buena capilaridad de transporte público.

-Uso de suelo

55% uso residencial
17% sitios eriazos

-Alturas

Las mayores alturas se concentran en los bordes por la disponibilidad de suelos.

En el plano indica que hay 100 hectáreas de suelo disponibles y redes de urbanización. Jardín del Mar y Gómez Carreño se comportan como unos barrios que prestan servicios de urbanización y evidentemente el crecimiento se va concentrar aquí, por lo tanto debemos colocar la modificación en este sector.

-Disponibilidad de suelo

Imagen de la Cuenca del Estero, quedan algunos restantes al interior de Gómez Carreño y equipamiento, pero dado que la mayor cantidad de predios está en este sector, pero nos estamos preocupando de los predios del norte, que es lo que hoy estamos modificando.

Algunos puntos que nos interesan evidenciar, el crecimiento económico de Chile hacen que las personas tengan otro tipo de demandas.

-Tendencias del desarrollo Norte (Imagen fotográfica)

Casa que se están recuperando porque estaban abandonadas, la razón es que estas casas estaban construidas en dos partes en su inicio el Living, la cocina y el baño, atravesando el patio los dormitorios, este tipo de construcciones están obsoletos.

Muchos vecinos la llaman Parque ecológico, el cuidado de esta cuenca no es el único problema de Gómez Carreño, los problemas asociados a la vialidad, congestión, y en segundo punto la comunidad tiene un anhelo respecto a este sector en virtud que alguna vez eso ocurra tenemos varios actores, por un lado tenemos a la comunidad que tiene expectativas respecto a esa cuenca, expectativas que son legítimas, pero por otro lado tenemos los propietarios que también tiene expectativas legítimas y que evidentemente les interesa rentabilizar sobre ese lugar, también está la inversión pública, si nosotros queremos que se transforme en un parque hay que comprarlo, son 400 hectáreas, y eso supera absolutamente las capacidades del municipio y por otro lado tenemos el Plan Regulador que tiene una acción limitada y a lo que nos estamos comprometiendo es en quitarle presión inmobiliaria a esta cuenca.

Barrio con infraestructura limitada pero con enorme reserva de suelos, la zonificación del Plan Regulador actual promueve la construcción a gran escala, señala zonas V7 y E5, son de las más permisivas del Plan Regulador. La Cuenca del Estero es un área con atributos naturales pero de alta fragilidad, producto que viene este recinto inmobiliaria y la urbanización de la cuenca que va a alterar la evacuación de aguas lluvias, y el ecosistema completo, que es lo que proponemos limitar las alturas permitidas en las zonas V7 y E5, disminuir las densidades permitidas, actualizar y precisar las áreas de riesgo que coloca el Plan Metropolitano, y cuidar los corredores ambientales lo más importante.

Propuesta (presentación visual)

Plano del Sector actualizado con uso de suelos

Lo que proponemos que todo lo que queda al norte de la Avda. Almirante Alejandro Navarrete lo transformemos en una zona que se llama V12 y en esa zona bajamos la altura, bajamos la densidad, bajamos la constructibilidad, pero además incorporamos una nueva zona que se llama EV, que significa equipamiento verde, que en el fondo son unos corredores ecológicos, una zona donde eliminamos las viviendas, la zona de extensión urbana permite viviendas, nosotros en los corredores eliminamos las viviendas, permitimos algunos usos de suelo, equipamiento muy mínimo, porque no podemos tener zonas en donde no se puede hacer nada, se tiene que permitir algo, pero se tiene que permitir aquello que es menos nocivo, y que esta zona lo que pretende complementar este sistema de corredores ambientales; y si el PRENVAL coloca esto (en color verde y café) nosotros además vamos a colocar más corredores para asegurar la correcta irrigación y el cuidado de los corredores ecológicos.

Además ampliamos las zonas de restricción, recuerden que si el privado quiere hacer obras de acuerdo al Art. 17, debe hacer obras de mitigación.

En definitiva lo que estamos proponiendo es una zona V12 con una altura de 7 pisos la actual es zona V7 con altura ilimitada, constructibilidad hasta 2, lo que significa que si más grande es el predio más constructibilidad y eso hace fomentar la fusión, eliminamos eso y colocamos una constructibilidad 1,2 estable, la densidad es variable y llega hasta 1.734 sobre predios de 2.000 metros cuadrados y la ocupación predial de 0,5, la zona E5 es muy similar la propuesta es 7 pisos y la constructibilidad la dejamos en 1, y la ocupación predial en 0,3, o sea más restrictiva aún. Y además esta zona EV que propusimos no tiene uso residencial, no se pueden construir departamentos, la altura máxima de 7 metros hoy tiene 9 y 12. Con la norma que estamos haciendo, hicimos un cálculo en un predio de 2.000 metros cuadrados en zona V7 hoy sacamos 86 departamentos con la nueva norma 42 departamentos.

10 de Mayo comienza la Exposición al Público, termina el 10 de Junio.

Ya se realizó la Primera Audiencia Pública la semana pasada.

Son 2 Audiencias Públicas.

15 días para observaciones.

Plazo de hasta un mes para ir al Concejo Municipal

A mitad de Julio debemos estar mandando este instrumento al Ministerio y esperar que a mitad de Septiembre este aprobado.

Agradece al Concejo la atención en la exposición.

Vicepresidente agradece la exposición y dará la palabra para hacer consultas.

Concejero Pedro Montiel consulta que la zona de 40%, es la zona de riesgo, parecido a lo que se hizo en el Fundo Naval, allí aparecen 50 metros a cada lado y la pendiente, es posible que se integre eso.

-Marcelo Ruíz la zona tiene 40% y lo que hicimos es tomar las recomendaciones del PRENVAL y hacerla más restrictiva, estamos haciendo una zona de restricción que también toma 50 metros.

Señora Victoria Monsalve Donoso, dirigente de Gómez Carreño solicita se haga una charla a los vecinos de Gómez Carreño, hay muchas construcciones y que les expliquen el tema de los congelamientos de permisos.

-Marcelo Ruíz le indica que los congelamientos son hacia el norte y no hacia el sur. Quienes ven los permisos de construcción es la Dirección de Obras.

-Pablo Rodríguez debe recordar que las inmobiliarias solicitan permisos y los dejan varios años antes de concretarlos.

-Marcelo Ruíz hay proyectos como en Jardín del Mar y Bosques de Reñaca que se aprobaron en el año 98, pueden hacer dormir los proyectos y es legal.

-Pablo Rodríguez indica que es un tema quien toma las decisiones, el Ministerio, la Cámara de Diputados, Senadores hay que cambiar la legislación

-Marcelo Ruíz un ejemplo la Ley de Aportes le exige a los que construyen que aporten a la ciudad y lleva 5 años para que se apruebe, entra y sale de comisiones.

Concejero Pedro Montiel consulta que si para la próxima audiencia se pueden hacer modificaciones o ingresar miradores a esa zona.

-Pablo Rodríguez le indica que se tiene que ver en el periodo de observación para que sea validado, formalmente en carta a la Oficina de Partes.

Concejero Carmen Peña indica que le encuentra toda la razón a la Sra. de Gómez Carreño, lo que le extraña es que porque las empresas son individuales y buscan lograr la mayor ganancia con sus construcciones y pasan por encima de la población de la ciudad, la cual se dice democrática, yo creo que la democracia aquí existe muy poco, la empresa constructora hace lo que quiere y los vecinos tienen que aguantar.

-Pablo Rodríguez le indica que existe una legislación urbana bastante atrasada, con lo que está sucediendo en la ciudad y el municipio que esta a nivel local, puede hacer muy poco con lo que está sucediendo allí, es el último en la fila, puede sugerir. Eso no le corresponde al municipio, le corresponde a ustedes la comunidad. Imagínese que en Concón llevan 7 años para cambiar el Plan Regulador.

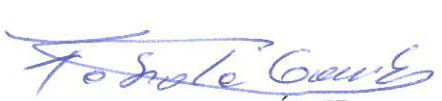
Concejero Carmen Peña indica que en Viña jamás se nos informo a los vecinos que había altura ilimitada.

-Pablo Rodríguez indica que hoy después de muchos años hay un avance.

Vicepresidente levanta la sesión a las 19:28 horas



JULIA ISABEL DIAZ ROJAS
VICEPRESIDENTE COSOC



FABIOLA GAMBOA GÓMEZ
SECRETARIA COSOC