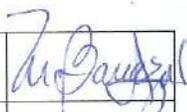
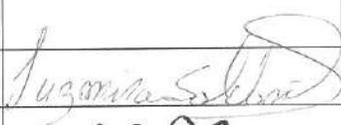
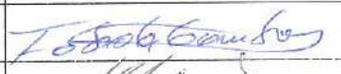
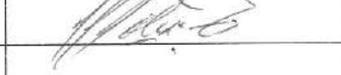
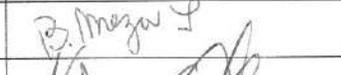
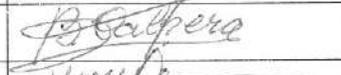
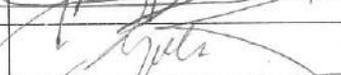
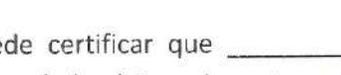


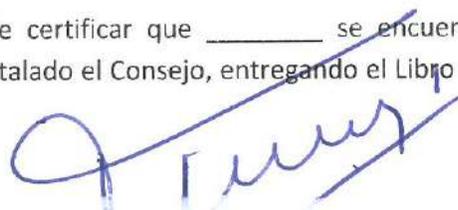
**SESIÓN DEL CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL COSOC  
DE VIÑA DEL MAR**

Carácter: **Extraordinaria.**  
Fecha: **17 de junio 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.

<b>JULIA ISABEL DIAZ ROJAS</b>		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	<b>C.E.P.C</b>		
GUILLERMO HERMOSILLA MEDINA			
JOSE JIMENEZ CONCHA			
SILVIA VILLALOBOS VIVAR			
SERGIO CAMPOS CUEVAS			
MARIA VELASQUEZ MALDONADO			
HILDA HERRERA CALDERON			
<b>FABIOLA GAMBOA GOMEZ</b>			
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			

Es así como la suscrita puede certificar que \_\_\_\_\_ 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.

  
**PATRICIA GONZALEZ PAEZ**  
**SECRETARIO MUNICIPAL (S)**

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

En Viña del Mar a 17 días del mes junio del 2016, siendo las 18:13 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 1 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 y Edgardo Fahertrom.

Secretario Municipal Sra. María Cristina Rayo Sanhueza certifica que están presentes 15 Concejeros Titulares y 1 Concejeros Suplentes. (Firma listado de asistentes)

**TABLA A TRATAR**

Vicepresidente indican dos puntos únicos a tratar:

**I.- Segunda exposición acerca de la Modificación del Plano Regulador Comunal Sector de Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca.**

**II.-Exposición sobre el Plano Regulador a nivel de la comuna de Viña del Mar.**

Concejero Pedro Montiel solicita al Concejo se pueda hacer la presentación del Parque Ecológico por el Sr. Mauricio González Pinto.

Vicepresidente solicita moción de aprobación o rechazo a la solicitud.

El COSOC aprueba la presentación una vez finalizada la presentación del Departamento de Asesoría Urbana.

Vicepresidente da la palabra al Sr. Pablo Rodríguez.

**I.-PRESENTACIÓN ASESORIA URBANA**

Sr. Pablo Rodríguez:

Indica que es un agrado estar en el COSOC y que trae buenas noticias respecto a la Modificación PRC de la Población Vergara la que fue aprobada por la SEREMI y publicada en el Diario Oficial.

Hoy estamos en la última presentación a este Concejo de la Modificación del Plano Regulador Comunal del Sector de Gómez Carreño y Ladra Sur del Estero Reñaca, que corresponde al cronograma. Cede la palabra al Sr. Marcelo Ruíz.

Sr. Marcelo Ruíz:

#### Cronograma Administrativo

El día 17 de Septiembre del año 2015 fue hecha la publicación del área de postergación de permisos

Presentación visual del plano del área en estudio.

#### Limites de los Instrumentos (presentación visual)

Se indican las condiciones de uso de la postergación de permisos.

- Postergaciones de permisos por un año.
- Sin aplicar Estudio Ambiental Estratégico, por el tiempo acotado.
- Bajar las condiciones.
- Herramientas restringidas.

#### Expansión e interacción entre nodos céntricos (Plano)

El proceso de crecimiento urbano permite que estos polos urbanos estén actuando entre sí y que Gómez Carreño se comporte como un barrio corredor.

#### Cantidad de automóviles por zona según Encuesta Origen Destino de la Secretaria de Planificación del Ministerio de Transporte (Plano)

Las zonas rojas nos muestran mayor cantidad de automóviles que se desplazan.

#### Crecimiento de viviendas (Plano)

En el plano se observan 3 distritos censales que concentran el crecimiento.

#### Suelos disponibles para edificar (Plano)

- Nos muestra los suelos con factibilidad inmediata para edificar en la comuna, en total 698 hectáreas.
- 73% corresponden al sector privado y un 27 al sector público.
- Entre Gómez Carreño, Jardín del Mar y Reñaca Alto concentran 259 hectáreas.
- El corredor Jardín del Mar - Gómez Carreño concentra 109 hectáreas.
- 79 hectáreas al norte de Gómez Carreño
- Reñaca Bajo tiene bajo porcentaje de su territorio con redes urbanas.

Redes de Urbanización (plano)

79 hectáreas disponibles

Incremento de la superficie urbanizada que impacta la cuenca.

Soporte ambiental de la cuenca.

Experiencia del desastre ambiental en el año 85.

#### Población y vivienda en Gómez Carreño

En el CENSO 2002 Gómez Carreño contaba con 19. 853 habitantes.

Las viviendas

1992 eran 5395

2002 eran 6011

2011 eran 7051

El porcentaje de crecimiento entre 1992 y 2002 fue de 616 viviendas, que equivale a un 11,42%, y entre el 2002 y el 2011 fue de 1040 viviendas que equivalen a un 17,30 %.

#### Las tendencias de desarrollo de Gómez Carreño

3078 departamentos nuevos desde 1998 a la fecha, distribuidos en 46 torres.

2222 departamentos desde 1998 hasta el 2011, lo que representa el 31,5 del total de viviendas.

850 departamentos nuevo desde el 2011 a la fecha

7901 departamentos en el 2015

#### Tendencias de desarrollo Norte de la comuna

Hemos llegado a las siguientes conclusiones

- a).-El Gran Valparaíso crece hacia el norte y oriente de la comuna. Grandes obras del Estado profundizan esta tendencia.
- b).-El corredor Jardín del Mar – Gómez Carreño otorga servicios de urbanización a la principal reserva de suelos del sector.
- c).-Reñaca Alto y Gómez Carreño son barrios atractivos para segmentos medios.
- d).-El espacio para edificar presenta grandes restricciones topográficas y posee valor ambiental.

- e).-La capacidad urbana instalada del sector se verá comprometida.
- f).-La urbanización del borde de la cuenca impacta en la absorción de aguas lluvias y aumenta el caudal.
- g).-El crecimiento compromete las cabeceras de quebrada de cuenca del Estero de Reñaca.
- h).-Los eventuales proyectos pueden modificar la composición de suelos, acumulando situaciones de riesgo.

### Propuesta

Tenemos varios actores, por un lado la comunidad, por otro lado los propietarios de los suelos disponibles, la gran inversión pública de conectividad que se ha realizado en el sector y el Plan Regulador que es la única herramienta que nos permite el crecimiento en forma positiva.

El Plan Regulador debe equilibrar tres variables:

- a.- Problemas de saturación urbana dentro del barrio
- b.- Problemas de alteración del ecosistema en la cuenca del Estero Reñaca.
- c.- Problemas de la crisis de vivienda instalada en la región.

Conformación de la regulación del área (Planos)

Se presentan dos planos del sector que está en estudio, indicando la zonificación con las actuales condiciones de constructibilidad.

### Fundamentos de la propuesta

- Barrio con infraestructura limitada y enormes reservas de suelo
- Sector necesario para localización de segmentos medios.
- Zonificación del Plan Regulador Comunal es altamente permisiva.
- Cuenca del Estero concentra una zona de alta fragilidad ambiental.
- Urbanización altera el sistema de aguas lluvias de la cuenca.

### Objetivo principal:

Disminuir presión del crecimiento inmobiliario en la cuenca y en el barrio

- Limitar la altura permitida las zonas V7 y E5 existentes en el sector Norte de Gómez Carreño.
- Disminuir densidades permitidas para las zonas V7 y E5, así como la constructibilidad.
- Actualizar y precisar las áreas de riesgo exigidas en el PREMVAL.
- Nueva zona de corredores ambientales, con énfasis de usos de área verde y equipamiento.
- Mantener las condiciones y usos de suelo normados por el PREMVAL (ZEU 7, AV) en las zonas de la cuenca sur del estero de Reñaca, que no se modifican.

Situación existente (plano)

Presentación de plano con zonificación actual, sin restricciones.

Zonificación propuesta (plano)

Presentación de nuevas zonas propuestas Zona V12 (celeste), Zona E12 (amarillo) y Zona EV (verde)

Propuesta de Riesgo (plano)

En el plano se observan los sectores en la cuenca de los drenajes de aguas lluvias para que se respeten (verde).

Recuadro con la propuesta

Norma	Zona V12	E12	EV
Altura	7 pisos	7 pisos	7 metros y 2 pisos
Constructibilidad	1,2	1,0	0,5
Densidad	850 hab. / ha.	850 hab. / ha.	-----
Ocupación Predial	0,5	0,3	0,3

Conformación de la regulación del área (imagen)

Ejemplo grafico de la propuesta y las actuales condiciones

Zona V7	Zona V12
Pedio: 5.000 m <sup>2</sup>	Pedio : 5.000 m <sup>2</sup>
Ocupación predial: 60%=3000m <sup>2</sup> (600m <sup>2</sup> )	Ocupación Predial:50%=2500m <sup>2</sup> (850m <sup>2</sup> )
Constructibilidad: 2=10.000m <sup>2</sup>	Constructibilidad: 1,2 =6.000m <sup>2</sup>
Densidad: 1.734 Hb. /Ha=867=217 depto.	Densidad: 850 Hb/Ha=454= 113 depto.
Altura: Sin límites = 17-20 pisos= 44 y +	Altura: 7 pisos = 18,2 metros

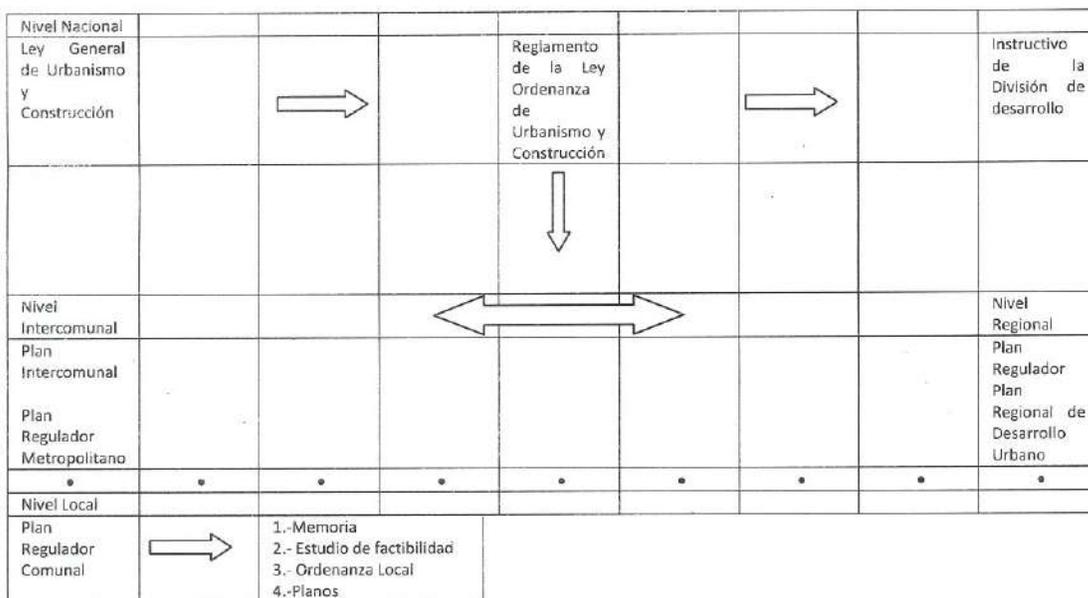
El compromiso es quitarle presión inmobiliaria al sector de Gómez Carreño y la Ladera Sur del Estero de Reñaca.

**Calendario**

- Segunda audiencia: 9 de junio
- Presentación cosac: semana 13-17 de junio
- Presentación de observaciones: 10 y el 24 de junio
- Exposición y aprobación concejo: 5-12 de julio
- Envío a seremi: 15 de julio

II.- Sr. Pablo Rodríguez hace una presentación de la Normativa Urbana regida por la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Presenta un diagrama de la jerarquía de la Ley General de Urbanismo y Construcción.



La Ordenanza Local tiene 16 normas:

- Uso de suelo
- Sistemas de agrupamientos
- Coeficiente de Constructibilidad
- Coeficiente de ocupación de suelo
- Distanciamientos
- Franja afecta a declaratoria de utilidad pública
- Densidades máximas

-Superficie predial

-Adosamientos

-Utilidad Pública

-Superficie predial

-Área de riesgo o protección

-Ochavos y

-Altura

-Antejardines

-Estacionamientos

Presenta un plano en donde se aprecia como se ve un Plano Regulador

En el caso de los municipios lo más importante es el ROL de Propiedad, porque a través de un Certificado de informes previos lo que hace es pasar esta información a un papel.

En la imagen se presentan, línea de edificación, línea oficial, franja de antejardín, calzada, acera, vereda y solera.

Concejero Ermelinda Cisternas consulta que pasa con la parte vial, hay un tremendo colapso.

Explica con el plano que lamentablemente somos una ciudad articuladora, y si le sumamos que hoy tenemos más autos por área todo colapsa.

Edgardo Fahertrom indica que otro punto es la calidad del transporte público.

Concejero Carmen Peña necesita le expliquen un área del Plan Regulador de la Población Vergara en el sector de de Uno Norte.

Pablo Rodríguez le indica que toda la zona queda con una zonificación que solo permite edificaciones de 6 pisos en ese sector.

Concejero Beatriz Cabrera indica que están viendo con preocupación que aún no entregan edificios y la locomoción colectiva está transitando por pasajes.

Pablo Rodríguez sugiere que el COSOC consulte por esta situación a la Dirección de Obras.

Vicepresidente agradece la presentación a los Asesores Urbanísticos.

Cede la palabra al Concejero Pedro Montiel quien presenta al Sr. Mauricio González Pinto, representante del Comité Ecológico de Gómez Carreño.

-Nuestra principal preocupación es frenar el frenesí inmobiliario que se ha estado desarrollando en Gómez Carreño, específicamente en el sector que nosotros

denominamos Parque Ecológico, nuestro deseo es que se convierta en una zona de conservación, como un Santuario de la Naturaleza.

Hace una presentación visual.

-Si bien con el Plan Regulador propuesto se baja la cantidad de edificaciones no se impide la cantidad de edificaciones. En la memoria explicativa no se impide el desarrollo inmobiliario al contrario facilita la constructibilidad. Porque si a mí me preguntan por Equipamiento Verde, se tendría que colocar un herbario, plantar hierbas medicinales, sendero para hacer tracking, lo que proponemos en este sector un santuario de la naturaleza, este santuario lo podemos desarrollar junto a las Universidades, CONAF, el SAG y la comunidad, pero lamentablemente todos sabemos cómo opera la Ley y lo más probable que una vez que termine la postergación de permisos a medio día vamos a tener ingresados una cantidad de solicitudes de permisos de edificación, de constructibilidad y permisos, lo único que les pedimos a ustedes es que por favor lean la memoria explicativa, cuando recién preguntaban que debía decidir el COSOC, es una voz más autorizada dentro del Concejo Municipal para decir sí o no a este Plan Regulador.

Se le indica que es un error, somos consultivos.

Concejero Ermelinda Cisterna le consulta en que los pueden apoyar.

-La próxima semana vamos a hacer un ingreso con todas las observaciones, ustedes podrán decidir si les gusta o no, pero lo que estamos buscando que sean ustedes el canal que escuchen a la Sociedad Civil que tiene aquí, ustedes deben tener la visión de los posibles impactos que tenga esta modificación.

Secretaria Municipal Sra. María Cristina Rayo consulta que si ya han tenido otras instancias, como los Concejales que tiene un poder más determinante, deben haber ido a SECPLA y entregado sus observaciones.

-El tema es el siguiente estamos igual que el COSOC, todo esto es válido pero quienes votan técnicamente son los Concejales, el día 21 el Concejel Celis les consiguió una audiencia, en la Comisión de Obras vamos a mostrar algo más detallado.

Concejero Ermelinda Cisternas consulta quienes son los dueños de los terrenos

-La familia Hernández y 33 dueños más.

Concejero Ermelinda Cisternas le indica que son terrenos particulares, si el terreno hubiera sido bien de uso público, áreas verdes, o bien del SERVIU o Bienes Nacionales, conforme pero cuando el terreno es de un privado, es el privado el que tiene que autorizar.

Patricia González indica que existe la posibilidad de que se ponga un recurso de protección, eso quien lo determina el municipio.

-El Plan Regulador

Patricia González no solo el Plano Regulador porque cuando hay zonas que las declara otro servicio.

-Indica que ellos también participaron en el proceso del PREMVAL, y gracias a todas las mociones que hicieron todo el borde del Estero de Reñaca quedo protegida, que son las zonas de inundación, lo que pasa es que para que sea declarado una santuario de la naturaleza es un proceso, hoy tenemos tres reuniones, con la protección de flora y fauna y también tenemos conversaciones con el dueño, lo único que pedimos es que no se obstaculice para desarrollar esta propuesta.

Concejero Fabiola Gamboa consulta de cuantas hectareas estamos hablando.

-Son 561 hectareas.

Concejero Fabiola Gamboa indica que es un fundo.

Secretaria Municipal María Cristina Rayo le indica que tiene razón la Concejero Ermelinda Cisterna, hay dos temas distintos, se está tratando de disminuir el impacto de las construcciones, están tratando de bajar esto, ahora no puedes impedir que un particular quiera hacer un negocio con un privado, por el particular se lo va a vender al privado porque le va a pagar por su terreno, y ahí no es competencia del municipio, fuera de poner estas restricciones a no ser que tu quisieras que el municipio comprara este terreno para hacer un santuario.

-Tenemos conversaciones con SERVIU, hay un programa nacional de parques, vamos a solicitar que exista una ordenanza especial para la protección de todas las quebradas y la zona norte que es la más frágil de la zona.

Concejero Pedro Montiel indica que se realizo una denuncia por un ducto de 50 cm de diámetro que trae todos los riles de las industrias del Camino Internacional, más el Mirador de Reñaca, Santa Julia, Achupallas y Glorias Navales, y se revienta todos los fines de semana porque no tiene capacidad de volumen y a la vez en Reñaca Bajo le tiran al Emisario con motobomba, más toda el agua que sube de Gómez Carreño, es un proceso extraño pero revienta todos los fines de semana largo.

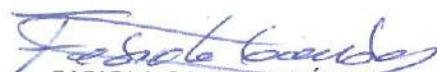
Concejero Carmen Peña indica que es una zona donde la clase media podrá vivir allí, pero estos edificios de 7 pisos tendrán bastante restricción, lo lógico es que el metro cuadrado va a ser más caro, por lo tanto no va a ser la clase media que compre eso.

-Nuestro fin es entregar un Santuario de la Naturaleza en la Cuenca del Estero de Reñaca y poder entregar un espacio público para Viña del Mar, a través de las

organizaciones de Gómez Carreño la próxima semana les haremos llegar unas cartas guías para que ustedes tengan otros antecedentes, lo que pasa es que lo que propone SECPLA son análisis urbanos no los análisis medioambientales, si esto se hubiera hecho con Evaluación Ambiental Estratégica estaríamos hablando otras cosas, porque ahí si la voluntad de las personas estaría considerada, nosotros también vamos a abogar por una consulta pública, para los habitantes del lugar digamos que queremos.

Vicepresidente levanta la sesión a las 19:44 horas

  
JULIA ISABEL DIAZ ROJAS  
VICEPRESIDENTE COSOC

  
FABIOLA GAMBOA GÓMEZ  
SECRETARIA COSOC