



**ACTA SESION EXTRAORDINARIA N° 02 /2017**

**CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD**

**CIVIL DE CONCEPCION**

En Salón de Honor, de la Municipalidad de Concepción, a 11 de mayo del 2017. Siendo las 18:00 horas, se da por iniciada la Sesión Extraordinaria del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, convocada mediante Decreto Alcaldicio N° 360 del 28 de abril del 2017.

**PRESIDENTE:** Sr. Vicepresidente  
Municipal  
Don Carlos Enrique Plasencio

**SECRETARIO:** Sr. Secretario  
Don Pablo Ibarra Ibarra

**HORA DE INICIO:** 18:40

**HORA TERMINO:** 19:00

<b>CONSEJEROS ASISTENTES</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
- Gloria Rosales Segura	-	x
- Gerardo Rabanal Zúñiga	x	-
- María Chávez Sánchez	x	-
- Víctor Jarpa Quijada	-	x
- Hilda Ceballos Chandia	-	x
- Miguel Carrillo Saavedra	-	x
- Carlos Enrique Plasencio	x	-
- Ricardo Garcés Quiroga	-	x
- Luisa Toledo Vinet	x	-
- Alicia Villa Figueroa	-	x
- Patricia Ulloa Cabezas	x	-
- Mónica Molina Ravanal	-	x
- Juan Bustos Ortega	x	-
- Jessi Sotomayor Pinuer	x	-
- Margarita Rosa Rojas Rojas	-	x
- María Angélica cortes Ayelef	x	-
- Ramón López Beltrán	x	-
- Basilio Caamaño Venegas	-	x
- Guillermo Canales Seguel	-	x



- Jaime Betancur Parra	x	-
- Fernando Roa Brito	x	-
- Patricio Parada Ceballos	-	x
- Mirtha Muñoz Muñoz	x	-
- Juan Roa perez	x	-
- Maria Medina Nova	-	x

### **TABLA DE MATERIA**

- 13º Modificación al Plan Regulador de la comuna de Concepción

### **DESARROLLO DE LA SESION**

#### **Sr. Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Carlos Enrique Plasencio.**

Muy buenas tardes señores Consejeros y Consejeras de pie por favor, en nombre de Dios se da por abierta la Sesión del Consejo de la Sociedad Civil, muchas gracias, tiene la palabra el señor Secretario.

#### **Sr. Secretario Municipal de Concepción, Don Pablo Ibarra Ibarra.**

Gracias señor Presidente, saludar a cada uno de los Consejeros y consejeras, Andrea Cox, Colega de Asesoría Urbana, quien va ser parte de esta sesión, por decreto N° 360 de fecha 28 de abril, se ha convocado a esta sesión de Consejo Comunal de las organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, sesión Extraordinaria N° 02, con el objetivo de tratar la Modificación al plan Regulador de la comuna de Concepción, es el único tema a tratar, para lo cual nuestra colega hará una exposición sobre la materia .

#### **Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Carlos Enrique Plasencio.**

Tiene la palabra la Sra. o Señorita Andrea Cox

#### **Sra. Funcionaria de Asesoría Urbana, Doña Andrea Cox Vignolo.**

Hola muy buenas tardes a todos, Karin Rudiger la Asesora Urbanista me pidió expresamente que manifestara su excusas, no pudo estar aquí hoy día por problemas de salud, así que la exposición la voy hacer yo, espero resolver todas sus dudas. Lo que vamos hablar hoy día es respecto de la propuesta 13º modificación del Plan Regulador Comunal de Concepción, que tiene como dos objetivos principales

1º Corregir algunos efectos, que la Ley 20.791 que es una Ley de carácter superior, estableció sobre las declaratorias de utilidad pública en nuestro sistema especialmente respecto de la vialidad y que



trajo algunos problemas ya que en el fondo nos obligó a volver atrás con algunos ajustes que nosotros ya habíamos resuelto anteriormente.

2° Es parte del proceso de revisión permanente del Plan Regulador que se va monitoreando a través del tiempo a partir de la aplicación que se hace la Dirección de Obras y que tiene como objetivo corregir algunos errores u omisiones que han generado dificultades en la aplicación de este instrumento.

Esto es para explicar un poco como paso esto de que la ley 20.791 vino a afectar nuestras declaratorias de utilidad pública, estos son en el fondo todos aquellos trazados de vialidad que están afecto a expropiación, ósea cuando a uno le dicen que esto esta afecta a expropiación por su terreno por el trazado de una calle es una declaratoria de utilidad pública. Esta Ley en el fondo reactiva algunas declaratorias de utilidad pública, algunas vías afectas a expropiación del Plan Regulador nuestro que es el original del 2004, aun cuando esos defectos se habían corregidos el año 2009, es un tema súper complejo y bien enredado, pero en el fondo lo que significa es que hoy día estamos con una declaratoria de utilidad pública antiguas, que ya se habían corregido cuyos trazados ya se habían modificado, entonces lo que propone esta modificación en el fondo retomar lo que ya se había corregido, hacerlo vigente de nuevo y que sea eso lo que hoy en día se empiece aplicar en nuestro Plan Regulador.

Entonces y como parte del objetivo dos que es el proceso de actualización permanente están en el fondo las actualizaciones que todo plan regulador tiene que hacer respecto de su proceso de urbanización, ósea hay que empezar a recoger y actualizar todas las áreas verdes que surgen de los loteos, todas las edificaciones, como se van definiendo los nuevos previos y también hay algunos ajustes menores referidos a vialidad estructurante que tienen que ver con algunos anchos normativas respecto de los tramos, que en fondo son algunos errores que se fueron detectando con la aplicación y que ahora se están aprovechando de corregir.

Y por otro lado está la declaración de un nuevo inmueble de conservación histórica que ya les voy a detallar más adelante, y esta este Plan Regulador, ahora va posibilitar desarrollar planes de detalles en el área central de Concepción. Los planes de detalles son Planos que en el fondo les permite descifrar alguna morfología de edificación en un determinado sector con el objeto de hacerlo más armónico entre si y con su entorno, entonces voy a partir altiro con , ¡ha ¡ pero bueno esto es algo muy importante de tener presente, este es el calendario del proceso que estamos iniciando hoy, hoy tuvimos la primera audiencia pública, que en fondo hiso los mismo que voy hacer yo , va mostrar el proyecto a la comunidad, estamos ahora en la etapa del CCOSOC y luego tenemos 30 días en que este proyecto va a estar expuesto a la comunidad, no sé si lo vieron pero ya en el hall acceso se pegaron los planos y va estar disponible la memoria para que pueda cada uno revisarlo y si tiene alguna duda, nosotros estamos ahora en la primera etapa después el 13 de julio hay una segunda Audiencia Pública y luego de la segunda Audiencia Publica hay un plazo de 15 días , es decir hasta el 28 de julio en que todos los interesados puedan formular sus observaciones por escrito en la Oficina de Partes, en relación a cualquiera de las modificaciones que este proponiendo este instrumento, esas observaciones importantes que tengan claro que tiene que ser por escrito, porque de esa manera en el fondo se garantiza que hay una respuesta formal a cada una de las observaciones y después más adelante con respecto a ellas el Concejo Comunal se va a pronunciar.

Y luego bueno en el fondo en la etapa de recepción de observaciones vienen 15 días en que la Asesora Urbanista elabore un informe técnico en relación a cada una de las observaciones que ustedes planteen y el Concejo se pronuncia respecto de cada uno de ellas y luego viene el informe técnico de la seremi de vivienda y urbanismo, que si es favorable permita la promulgación de este instrumento.

Ahora vamos a partir con la descripción de cada una de las modificaciones de este proyecto

En el primero de los casos en que se requiere corregir, este es el primer caso en que es necesario digamos recuperar un trazado vial que ya se había corregido el año 2009, este es el sector de la Universidad de Concepción, este es Pedro de Valdivia hay una serie de vías que están proyectada que pretenden comunicar el sector de Pedro de Valdivia, con la Universidad de Concepción y con el



sector de Nonguen, estas vías ninguna existe, son todas proyectadas por este instrumento, entonces esta es la situación original cuando promulgamos el Plan Regulador el 2004 y después se corrigió en base de algunos aspectos topográficos porque esto proponía vías de 25 metros de acuerdo a la topografía del lugar son muchos cerros son vías muy anchas no son factibles de construir entonces se adoptó este trazado, que en fondo son una serie de pares viales de calles más angosta que se acomodan de mejor manera al terreno, bueno producto de la aplicación de esta, la Ley que ya les comentaba volvimos a esto que si bien es idéntico a la situación original, por lo tanto la actualización que ya habíamos hecho la perdimos, entonces lo que se pretende hoy día simplemente es recuperar, esto que ya habíamos detectado y que ya habíamos corregido el año 2009 con esta serie de pares viales con vías de categorías de servicios, ese es el primer caso.

El segundo caso que es muy similar al anterior que es en el sector Cerro la Virgen, esta es la situación original en que es callecita de ahí, esa es el trazado que esta propuesto, este esta propuesto por terrenos que no tienen factibilidad de urbanización, entonces en el año 2009 se corrigió ese trazado, como ustedes ven tiene una guatita ya, pero acá se puso más recto porque ese es el lugar en donde efectivamente se puede construir la calle, en otro lugar no se puede por problemas de la topografía del terreno, la Ley nos obligó nuevamente a volver este trazado anterior y lo que estamos haciendo hoy día es volver a corregirlo esta vez con un mayor nivel de precisión, un mayor de detalle si se fijan esta figura es un poco distinto de esa que está planteada allá, porque se hizo un estudio un poquito más detallado de los terrenos sobre de los que se traza la vía.

El tercer caso de esta misma índole es el caso de la vía Los Aromos que está ubicada en el sector Bilumanque, aquí está el sector de la villa Universitaria camino a Penco, y esto de acá arriba es la urbanización de Bilumanque, esas dos urbanizaciones está proyectado conectarlas desde el punto de vista de vialidad con una calle que se llama los Aromos que conectaban las dos calles principales de esta dos urbanizaciones, esta vía en realidad no es factible ejecutar porque hoy en día todo eso está urbanizado, está lleno de casas, hay condominios, por lo tanto no hay factibilidad de que allá un interesado digamos, en ejecutar esa vialidad y las expropiaciones serían muy caras por lo tanto lo que se hizo en el año 2009, fue modificar el trazado de esa vía dándole factibilidad por unos terrenos que todavía no están urbanizados, nuevamente por efectos de la ley 20.791, volvimos a la declaratoria original que no es factible materializar que es lo que estamos haciendo ahora al igual que en el caso anterior es volver a la situación que ya habíamos propuesto en el año 2009, pero con mayor precisión se estudió más fino por donde tendría que pasar la calle cual sería la conexión, entonces si usted se fija hay una leve modificación entre esto y esto, pero en el fondo se cumple el mismo objetivo que es conectar los dos barrios.

**Luego vamos a ir a un capítulo de ajustes menores de la vialidad vamos a partir por el sector de Quinta Yunge.**

El Plan Regulador originalmente establecía una conexión entre calle Avenida Alemana y Avenida Inglesa con una calle que se llama Quinta Yunge de 11 metros de anchos, esta calle está proyectada, bueno hoy en día está ejecutada en varios de sus tramos, pero el problema que se generaba acá en que esta callecita chica que esta acá, que también es parte de esta Vía Quinta Yunge, en realidad tiene hoy en día existen y tiene 10 metros no 11 como estaba previsto en el Plano Regulador, entonces que pasaba que estas calles, o sea que estas casas que enfrentan estas calles en el fondo quedan en Declaratoria Utilidad Pública, o sea cuando pedían un certificado de no expropiación, parecía que si están afecto a expropiaciones y esto genera muchos problemas en los propietarios, sobre todo cuando en realidad no hay propuesta de enanchar esa calle, entonces lo que se hizo acá fue generar un tramo específico que dice que esto tiene 10 metros y que es existente por lo tanto eliminamos una afectación innecesaria.

Este es otro caso en sector de la Laguna Redonda, Laguna Lo Méndez, aquí está el Valle Paicavi y esta es la calle de inter-lagunas, el sistema inter-lagunas que está compuesta por las calles inter-lagunas, después la calle Independencia, la calle el Carmen que se bifurcaban para en el fondo generar conectividad de Aníbal Pinto con Paicavi, esa calle también se analizó porque resulta que no tiene factibilidad de expropiaciones en los anchos de materialización de lo ancho que estaba





propuesto. Entonces lo que se hizo acá fue hacer un ajuste en base a lo asistente en terreno y proponer un trazado que si sea factible de urbanizar, entonces se disminuye el ancho de la calle a 15 metros y en vez de haber una bifurcación que en el fondo implicaba calle el Carmen y calle Independencia se está privilegiando solo la conexión por Independencia en atención a que esto en realidad da a una conectividad de carácter local son vías más bien de barrio y no tienen la función de conectar grandes tramos de la ciudad si no que más bien una conexión barrial.

Esta otra modificación del sector Valle Paicavi que lo veíamos también en la imagen anterior, este es el camino a los carros, este es Aníbal Pinto y esta calle de acá es la prolongación de Tucapel, Tucapel hoy en día existe hasta por ahí nomás y tiene un tramo ejecutado en Valle Paicavi, pero esto no existe que conecta con Alexandri es proyectado. Y lo que se está proponiendo ahí es generar un sistema de vías de carácter local que es el más bajo de vías más pequeñas que se pueden proyectar que son vías solo de 11 metros y que tienen como objetivo en el fondo ya que aquí va ver un parque asociado al Humedal Paicavi y es permitir que este parque tenga accesibilidad entonces para eso se están proyectando estas calles, porque, que pasa si no, el urbanizador puede llegar a este sector hacer su proyecto inmobiliario y dejar todos los terrenos hacer loteos algo así, dejar terrenos con fondos de sitios hacia el Parque el Humedal, y eso todos sabemos que es muy negativo porque en el fondo impide que haya un control social sobre el espacio genera unos túneles, no cierto genera espacios de poca visibilidad y eso es muy negativo sobre todo para un área que se pretende conservar como es el Parque y del Humedal Paicavi. entonces se propone este sistema de vías locales.

Luego nos vamos al sector del Valle Nonguen, este es el camino Nonguen, aquí está la cancha grande y en el fondo nuestro Plan Regulador, originalmente proponía una conexión entre Eleuterio Ramírez, que es como al otro lado del estero del sector los Lirios, Los Fresnos, pasando por un puente, hasta llegar al camino Nonguen y después conectar a través de esta vía con Palomares esto ya Avenida Yacaman en Palomares. Este trazado tampoco tiene factibilidad de urbanización porque no está en el fondo no están las condiciones ni para generar un puente sobre el río sobre estero Nonguen ni para intervenir esta área de la cancha que es un área que tiene un fuerte equipamiento, hay un centro de Salud, está la cancha con un equipamiento importante para el área y que en fondo se vería afectado con el trazado de una vía entre medio de ese equipamiento, por lo tanto lo que se está haciendo acá es privilegiar una conexión directa desde Palomares hasta el camino de Nonguen y esa vía cambia de trazado, en el fondo si ustedes ven se genera como una condición directa, porque antes de esta conexión se estaba haciendo por otras vías ya existente, en cambio esta es una conexión independiente, en base a las factibilidad de los terrenos que aún no han sido urbanizado, siempre estamos buscando terrenos que no estén urbanizados, porque cuando ya están urbanizados no hay quien se haga cargo de la ejecución de esas vías.

Este es el caso de sector Barrio Modelo, tenemos aquí la Villa Producción y Comercio, este es **Abdón**. Cifuentes, este es la General Bonilla es la proyección de Bonilla, creo que esta acá y se llama Alonso de Rivera, entonces es la proyección original no se ve muy bien acá pero en el fondo estaba pasando directo por la Villa Producción y Comercio y conectado con la calle que esta por ahí que se llama Puntilla lo Galindo, que en realidad tampoco tiene factibilidad de ejecución porque tenía un brazo que estaba pasando por aquí por una urbanización ya existente, entonces lo que se está haciendo es corregir este defectos haciendo la misma conectividad, pero cambiándola por un trazado por unas calles que ya existen, esta calle existe hasta acá, esta existe hasta aquí, entonces la idea es completar esta vialidad acá y luego conectarla con Puntilla Lo Galindo, Puntilla lo Galindo es lo que hoy se conoce con el nombre como Bartolomé el Pozo,

Esta es otra modificación que en el fondo lo único que está haciendo acá es aumentar el ancho del puente que va ver como prolongación de Avenida Bellavista, sobre el Río Andalien que hoy día está proyectado con 15 metros y como avenida Bellavista tiene 20 metros lo más lógico en el fondo es conectar con el mismo ancho de todo el proyecto de vía se está proponiendo aumentar el ancho de ese puente sobre el río Andalien

Acá abajo tenemos el sector centro, esto es O'Higgins frente al Mall del Centro, hoy en día tenemos acá una declaratoria de utilidad pública, que implica que esos edificios que están por el costado sur que están más pegado por el lado del cerro, hay unos edificios 4 a 5 pisos, que hoy en día producto



de este ancho establecido para la calle, están quedando afecto a expropiación, esta expropiación tampoco tiene factibilidad porque en el fondo no se prevé el ensanche de esa calle en ese sector, por lo tanto esto está generando un problema a los propietarios que es necesario corregir ahora y lo que estamos haciendo en el fondo es de disminuir ese ancho para evitar que estos edificios queden afectados.

Estas son dos modificaciones muy pequeñas pero que de todas maneras voy a mencionar, se está corrigiendo un ancho en Barros Aranas que está erróneo, decía que el ancho de la calle proyecta es de 18 metros cuando en realidad es de 19, lo mismo se está haciendo en Tucapel hay un tramo entre O'Higgins y Víctor Lamas que dice que la calle debiese tener 15 metros cuando en realidad tiene 14 y esto también genera problemas con una expropiación que tiene 50 cm por lado que no tiene ningún sentido y se está corrigiendo ahora.

Ahora nos vamos al sector Rivera Norte al lado del río, esto es Avenida Costanera y esta Avenida Zañartu y el mall está aquí, acá lo que se está proponiendo es modificar el trazado de Avenida Zañartu en atención a dos proyectos muy relevantes que se están desarrollando en el sector que son la urbanización de Aurora de Chile y el Puente Chacabuco que son dos proyectos que en fondo vinieron a modificar un poco las condiciones en que se había proyectado el Plan Regulador, entonces lo que se está haciendo es acercar el trazado de Zañartu hacia la Costanera (un poco) si ustedes pueden ver aquí esto está quedando más delgado y con qué objetivo, con el objetivo en que esta calle pueda pasar por debajo del puente Chacabuco y de esa manera permitir conectar este barrio con este sector de acá, o si no en el fondo quedarían con una barrera muy importante, entonces por eso en el fondo está modificando este trazado. En este mismo sector está la calle O'Higgins, pero desde la línea férrea hacia el río, hoy en día esa calle tiene un ancho determinado que se está manteniendo, pero lo que se está cambiando aquí es el perfil, estaban previstas aceras de 3 metros en un costado, lo que se está proponiendo es enanchar esas aceras a 6,5 metros por lado para facilitar el tránsito peatonal y del transporte público, permitir los paraderos etc. Y además está estableciendo el trazado de la ciclo vía, que va a continuar la ciclo vía que hoy en día se está construyendo en O'Higgins hasta la costanera, en el fondo va permitir en una continuidad total de ese trazado una vez que esté sus terradas la línea férrea por supuesto.

Este es el mismo sector de Rivera Norte, pero un poco más hacia el centro, este es calle Prat y este es Padre Hurtado y esta es Calle Rozas, el año 2012 pos terremoto se desafecto el tramo del bulevar es aquel paseo peatonal que está en el sector Rivera Norte en donde está Diagnomet, hay varias partes que ya están urbanizadas, y esta esquinita es el remate de ese Bulevar. digamos por el norte, el año 2012 como ya les decía esto se desafecto para dar cabida a un equipamiento que pos terremoto se requería digamos reconstruir, pero finalmente ese proyecto no prosperó, no se ejecutó por lo tanto lo que queremos hacer hoy día volver a afectarlo para en el fondo asegurar que esto sea un bien nacional público y que el remate de este paseo se concrete en este sector.

Ahora nos vamos al sector de Bonilla, esto es General Bonilla y esta urbanización dibujada es Valle Noble, entonces el Plan Regulador original proponía una vía, que conectaba el camino a Nonguen que conecta desde Collao con Bonilla y después con Valle Noble, pero Valle Noble se urbanizó con una figura distinta que es esta de acá, entonces lo que se está haciendo ahora es reconocer esa situación ya existente en el sentido que esta vialidad ya no es continua, sino que son dos tramos distintos de vía que es la avenida General Bonilla el proyecto de reconstrucción no contempló unir entonces en el fondo se está reconociendo esa situación.

Esta es otra vía que en el fondo fue necesario desafectar que es la vía que estaba rodeando el Cerro Amarillo, en el tiempo que esta declaratoria de utilidad pública, como les comente estuvieron caduca a que en fondo estuvieron sin efecto, se aprobaron ahí algunos proyectos de edificación que en el fondo impiden hoy día que esta calle se materialice, sumado a que hay una dificultad topográfica importante, y que los terrenos no están dejando el espacio para esa vialidad, por lo tanto lo que se hizo en esta modificación es eliminar esa afectación también. Hay aquí algunos ajustes también muy menores que dice relación con la definición de los tramos había errores en la definición de los tramos que decía **que Pasaje Alto que** llegaba hasta camino al Mirador y en realidad llega hasta otra calle, entonces se están corrigiendo en dos calles esto es un tema de nomenclatura que es el sector de Pedro de Valdivia y en el barrio Universitario que es la calle paseo al mirador, acá lo que se está



haciendo es cambiar la vía que esta colindante digamos rivereña, laguna lo Méndez que se llama costanera Lo Méndez que tenía un categoría de local y se está cambiando a una categoría de pasaje el objetivo de esto es en fondo permitir la urbanización con una vía de estándar muy bajo por urbanización no en el sentido sino en el sentido de utilizar el menos hormigón posible para hacerlo concordante con el área de parque que hay ahí, se asume que mientras menos vehículos menos urbanización y mientras tenga un carácter más peatonales más adecuada para el sector en que se emplaza que es una vía Rivereña. Además hay dos ajustes que tienen que ver con que necesitamos ajustar la categoría de unas vías a un instrumento que nos rige a nosotros que es Plan Regulador Metropolitano, por lo tanto ese plano nos dice que esta vía que nosotros teníamos como colector es Trongal y estamos haciendo este ajuste ahora, la estamos declarando como Troncal la Avenida Vicuña Makena y estamos cambiando de categoría, la calle Esmeralda y Chacabuco poniente que estaba en Trongal en nuestro Plan Regulador y el Metropolitano los pone como colector, por lo tanto para ser concordante los dos instrumentos nosotros nos estamos ajustando. Hay aquí unas modificaciones respecto a unas zonificación, que son los usos de suelo que le dan a los terrenos, lo que se está proponiendo acá es embace a la misma modificación que les comente denante que es Avenida Zañartu para poder pasar por debajo del puente de Chacabuco se desplaza hacia la costanera, se está proponiendo una área de parque que en el fondo viene a complementar la urbanización de Aurora de Chile y el sistema de parques bicentenarios que viene en el fondo con la plaza de la bicentenario, este es el parque central, en el fondo este es el parque costanera y este parque viene en el fondo a formar e incorporarse, como un área verde a estos parques ya existentes y complementar la urbanización de Aurora de Chile, con un equipamiento de área verde, específico para el área.

Este es otro ajuste de la zonificación de áreas verdes que tiene como objetivo corregir también las zonificaciones en bases a un proyecto de edificación que se aprobó, este es Laguna Lo Méndez, este es Abdón Cifuentes y aquí hay un proyecto de vivienda social que está ejecutando SSERBIO, no sé si lo conocen, pero este proyecto se aprobó cuando las declaratorias de utilidad pública de parques estaban caducas no estaban vigentes por lo tanto fue necesario aprobar el proyecto de edificación que ellos presentaron, pero hoy en día como estas declaratorias de parque que también se reactivaron estas unidades habitacionales están quedando afecta a expropiación lo que no corresponde, entonces acá se está ajustando la zonificación para evitar que haya alguna incompatibilidad al momento de enajenar esos terrenos o esas unidades de vivienda.

Este es otro ajuste de zonificación que también tiene que ver con lo mismo es el Cerro de la Pólvara donde se entregaron títulos de dominio que también estaban quedando con algunas afectaciones a utilidad pública por lo tanto también se precisó, esto no implicó una disminución en el porcentaje de áreas verdes, solamente una reubicación, pero también se corrigió para evitar que hallan afectaciones a terceros,

este es el mismo caso acá esta Avenida Alessandri, este es Aníbal Pinto, el camino a los Carros y este esto es Mensia de Los Nidos, si ustedes pueden ver que aquí hay una mancha verde de área verde que está afectando a una urbanización que está ahí desde el año 60 más o menos entonces en el fondo ellos estaban teniendo muchos problemas también con sus permisos de edificación y lo estamos ahora modificando en atención a que esa es una modificación que ya está consolidada, este es el mismo caso hay un área verde que está proyectada sobre viviendas que son las que están aquí, que tienen permisos de edificaciones anteriores a la promulgación del plano.

Este es el sector Palomares, esta es la Avenida Bonilla y este es el antiguo camino a Bulnes, aquí como ustedes pueden ver hay dos zonas, la zona P que es esta mancha morada y la zona H 4, que tiene un uso de suelo habitacional, la zona P no permite el uso de suelo habitacional, sino solo la actividad productiva inofensiva, entonces que pasa que como esta zona P que esta en este terreno, está en el fondo del terreno es una zona P que no tiene sentido, porque no tiene accesibilidad, o sea yo para llegar zona P al fondo de este terreno tengo que pasar por un área que si me permite la vivienda, por lo tanto se genera una incompatibilidad en los usos de suelos para esos terrenos, y lo que se está haciendo en el fondo es privilegiar que todos los terrenos que sean áreas productivas tengan acceso por General Bonilla y no por el camino antiguo a Bulnes a menos que el acceso sea directo, entonces se está corrigiendo, como ustedes ven es muy poco lo que se corrige, pero tiene





como función en el fondo entregar un uso de suelo continuo a un área y no mezclar dos cosas que no sean compatibles.

Esta modificación probablemente ustedes la conocen que la comentamos en el CCOSOC hace un tiempo atrás modificación que se desarrolló en el sector de Lomas de San Andrés y que tiene que ver con la altura de edificación que estaba generando una incompatibilidad de la imagen urbana con lo que estaba establecido en la memoria del Plan Regulador, el Plan Regulador dice que Lomas San Andrés es un sector de densidad media y altura media de edificación, y estaban apareciendo edificios de más de 4 pisos que es lo que permite la normativa en esa área, entonces en ese momento se contrató la consultoría de la universidad de Concepción, que determinó que el problema radica en que la altura de edificación se mide desde la línea del terreno natural, entonces si ustedes ven la línea azul que es la línea del terreno natural digamos antes de intervenirlo y la línea roja es la altura de 10 metros que efectivamente se permite, pero cuando una escaba este terreno puedes hacer más de 4 pisos puede ser 6 e incluso 7, entonces lo que se está proponiendo para corregir este, en el fondo, este no es un error en la aplicación de la norma si no que es totalmente legítimo y lo que se está haciendo para evitar que esto se aplique de esa manera es hacer un equivalente entre la altura y números de piso que es una herramienta que si nos permite la ley, es decir que a pesar que si yo tengo 10 metros de altura no puedo tener nunca más de 4 pisos, entonces no importa desde donde yo mire el edificio si lo miro desde acá abajo o desde allá arriba siempre tengo que ver 4 pisos y de esa manera se corrige este problema.

Aquí hay otra modificación que es bien relevante en el sentido que formaliza una disposición de nuestro Plan Regulador que dice que todas las áreas riberenas a cuerpos de agua o ríos son unas fajas de protección de 10 metros, nuestro plan regulador lo establece hoy en día, pero lo que no establece es que esos 10 metros son un bien nacional de uso público, o tienen que pasar a ser un bien nacional de uso público en el momento que hay un urbanizador en el fondo se urbaniza ese terreno y lo que se está haciendo ahora es decir que todas esas fajas de 10 metros que corresponde a la defensa riberena del cauce de cuerpo de agua son un parque y al ser parque inmediatamente son una declaratoria de utilidad pública, por lo tanto cuando el interesado o propietario urbanice tiene la obligación de ceder eso, de entregarlo como un bien nacional de uso público.

Volvemos al centro, esta modificación es el hospital Regional, el problema que hay hoy día ahí es que no está permitido el uso de suelo comercio, entonces todas las pequeñas cafeterías, restaurantes, algunas colaciones no pueden optar a tener patente, porque no se permite el uso de suelo, entonces lo que se está haciendo ahora es incorporar a la zona E-4 que corresponde al Hospital que si se permite el uso de suelo de comercio para poder regularizar esta situación.

Acá hay dos modificaciones referidas a condiciones urbanísticas que son las condiciones que se les imponen a las formas de cada edificación, hoy en día nuestro Plan Regulador, para el sector centro, establece la posibilidad de que si el edificio se retranquea es decir se corre hacia atrás de la línea de edificación de aquí, este edificio se construyó 5 metros más atrás, cuando un edificio opta digamos entrega esa superficie al uso público, el plan regulador le entrega ciertas facultades o facilidades por ejemplo les aumenta la altura de continuidad o altura de edificaciones es como un incentivo para que el urbanizador en el fondo ceda espacio público a la ciudad, y eso estaba teniendo un uso en algunos casos negativos por ejemplo se estaban instalando estacionamientos sobre esa área, cuando el objetivo siempre fue que esa fuera un área que en beneficios digamos de los habitantes de la ciudad, entonces lo que se está haciendo en esta modificación es establecer claramente que elementos se permiten y cuales no en esa área, entonces se permiten solo elementos estructurales, no cierros, se mide desde la línea oficial se explicita en el fondo que se mida de la línea oficial, se prohíbe el estacionamiento y establece que tiene que entregarse al uso público.

Y la otra modificación en este sentido es una modificación relativa a la profundidad mínima de osamiento que es una disposición de nuestro Plan Regulador que establece que, por ejemplo todas las edificaciones tiene derecho adosarse cuando lo establece la ordenanza, no siempre pero en la mayoría de los casos es así, y ese adosamiento que en el fondo es como pegarse a los deslin de los vecinos, se puede hacer a partir de la línea oficial o sea de la línea de edificación, es decir se respeta el antejardín y a partir de ese punto una edificación podría construir un adosamiento, excepto en algunos casos de nuestro Plan Regulador que imponía una distancia mayor, decía el adosamiento





es solo a partir del doble del antejardín y eso en loteo FL-2 por ejemplo generaba una disminución importante de la superficie que un propietario podría edificar para desarrollar una ampliación o algún proyecto, en el fondo no tenía una repercusión muy importante en la imagen urbana del sector por lo tanto esa disposición se eliminó y a partir de ahora si esto se aprueba se va poder aplicar la mínima de adosamiento a partir de la línea de edificación.

Esto ya le adelanto algo que tiene que ver con la declaración de un nuevo inmueble de conservación histórica es el Edificio de Paños Biobío, que está ubicado en el sector de Rivera Norte, bueno la idea de esto es solicitud del Ministerio de Vivienda y Urbanismo con la finalidad en el fondo de gestionar recursos para la recuperación de este inmueble, entonces lo que se está haciendo ahora es reconocerlo oficialmente como uno de nuestros muebles de conservación histórica ya que no estaba reconocido en nuestro Plan Regulador.

Y por último esta la definición del polígono para la aplicación de planos de detalles, esto como les comentaba tiene que ver con un estudio que está desarrollando la Seremi de Vivienda y Urbanismo en conjunto con el Municipio y que tiene como objetivo desarrollar un Plan Seccional para el área céntrica de Concepción que en el fondo acompañe e impulse el proceso de mejoramiento del área que se va a detonar con la futura reconstrucción del Mercado Central, para poder desarrollar ese plan de esos planos de detalles que en el fondo lo que van a permitir precisar un poco más la morfología de las edificaciones que ahí se emplacen, es necesario establecer en el Plan Regulador cual es el polígono donde se van a poder desarrollar esos planos de detalles y eso es lo que se está reconociendo en estos momentos y como un producto, que en el fondo es más bien un producto que una modificación que en sí misma esta la actualización esta la planimetría de todo el Plan Regulador

Como ya les comentaba nuestros planos no se actualizaban desde el año 2004 el de dosificación, el 2009 fue la última actualización de nuestro plano de vialidad, pero en este momento es necesario actualizar los dos, en bases a las modificaciones que aquí se introducen respecto al proceso de urbanización que ha sufrido estos trece años la comuna.

Se modifican no solo los planos de Plan Regulador, sino también los planos que antiguamente eran reconocidos como el Plan Seccional de Rivera Norte, que no explico la Seremi de Vivienda y urbanismo, que en realidad no es un Plan Seccional, sino que es una modificación de nuestro Plan Regulador, pero en áreas específicas, entonces es necesario ahora actualizar la totalidad de los planos, como les contaba los planos están disponible en el hall del municipio, están a la vista están publicados, si alguien necesita los antecedentes también lo podemos proveer en formato digital, la idea es que puedan conocer el proyecto y esta es la primera audiencia, hay un proceso de 30 días de exposición, luego viene una segunda audiencia con el CCOSOC, donde también se pueden aclarar dudas o plantear sus comentarios, eso es por ahora muchas gracias.

**Sr. Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Carlos Enrique Plasencio.**

Las últimas palabras que dijo la Sra. Andrea Cox, son importantes, porque nosotros tenemos que elaborar, después un documento relacionado con lo que ella expuso, o sea tenemos que juntarnos y trabajar para aportar, realizada la exposición de ella, se va a ofrecer la palabra por 2 minutos a todos los consejeros que lo deseen, se ofrece la palabra Sr. Ravanal alguien más, por otro lado, acá, bien Sr. Ravanal.

**Sr. Consejero del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Gerardo Ravanal Zúñiga.**

Mi consulta es con respecto a las lagunas cierto, todas las lagunas deben dejar 10 metros de espacio para hacerlo de algún uso nacional de uso público.



La otra consulta para ir más rápido es con respecto a las expropiaciones, estas expropiaciones a los dueños se les va cancelar o simplemente se les va a quitar o rectar el pedazo de terreno, eso nomas.

**Sr. Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Carlos Enrique Plasencio.**

Perdón Sra. Andrea quiero que todos los que intervengan lo hagan para que después usted responda.

**Sr. Consejero del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Jaime Betancur Parra.**

Gracias, es con respecto a la situación del río Andalien, esta propuesto eso regularizar esa parte porque que he escuchado yo los comentarios que decían por ahí si se ese río se va a encauzar definitivamente, como ese río tiene muchas culebras, tengo entendido que lo quieren como enderezar o encauzar como tipo el Mapocho o algo así, porque así como hay otros proyectos por ejemplo hay un proyecto de un estadio y eso no se va hacer hasta que se regularice la situación del río Andalien, esa es una inquietud que hay también dentro del barrio Norte este asunto.

**Sr. Secretario Municipal, Don Pablo Ibarra Ibarra.**

A ver quiero aclarar algo, la exposición tiene que ver con esta modificación del plan Regulador y tiene que ver con lo que expuso Andrea, por lo tanto la exposición tiene que apuntar a los temas expuestos por Andrea, no a temas que no tienen que ver con la exposición, porque esta no es una modificación de plan regulador completo de Concepción, tienen que ver con los temas que planteo Andrea en relación a esta Ley, en relación a ecuaciones que se están dando y también ejecutando este proceso, para que lo tengan claro.

**Sr. Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Carlos Enrique Plasencio.**

Bien sigue ofrecida la palabra, Sra. Andrea

**Sra. Funcionaria de Asesoría Urbana, Doña Andrea Cox Vignolo.**

Bueno para responder brevemente, a sus consultas, respecto de los cuerpos de agua si, esa faja de 10 metros en el fondo se establece para todos los cuerpos de agua de la comuna, es decir el río Andalien, Costero Nonguen, todas las lagunas urbanas, pero ese cuerpo de agua se define en el fondo por fuera del límite del cauce, es un área verde que se establece como protección fuera del cauce del río o laguna.

Respecto al tema de expropiaciones, este plan regulador establece, no son los proyectos mismos, en el fondo lo que establece es una planificación de largo plazo con las vías que a futuro debiese contar la ciudad, pero no podemos en este momento hablar de una expropiación porque eso hace luego que existe un proyecto o un diseño de ingeniería para un determinado proyecto que en el fondo tiene factibilidad de ejecución y en el momento de ejecutarse estudian las expropiaciones y efectivamente las expropiaciones se pagan, pero no tiene que ver con este instrumento, lo que este instrumento lo que hace es por donde van a pasar ciertas vías ciertos parques, respecto al cauce del río andalien a pesar que no es materia de este instrumento, tampoco es competencia nuestra porque en el fondo es materia que va llevando adelante la Dirección de obras Hidráulicas del



Ministerio de Obras Públicas, ellos en el fondo son quienes han desarrollado este proyecto de canalización.

**Sr. Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Carlos Enrique Plasencio.**

Bien antes de cerrar la sesión la Sra. Andrea ofreció información digital, ¿Cuándo podríamos tener eso? porque creo que nadie tomó apunte y hay muchas cosas que ver y compenetrarse.

**Sra. Funcionaria de Asesoría Urbana, Doña Andrea Cox Vignolo.**

Si no hay problema yo se los hago llegar a usted a través del Secretario Municipal voy adjuntar también esta misma presentación, para que tengan el antecedente, hay una memoria explicativa que es muy clara respecto cada una de estas planificaciones, para eso hicimos una cosa bien spress dado el tiempo, la idea era que ustedes tuvieran una pincelada general de cada una de las modificación y aquellas que les provoca alguna duda o que requieran de mayor información, nosotros estamos disponibles e incluso fui a una sesión de trabajo para aclarar sus dudas o escuchar sus comentarios, yo les voy hacer llegar al Secretario Municipal los antecedentes, para que él se los derive a ustedes.

**Sr. Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Concepción, Don Carlos Enrique Plasencio.**

Muchas gracias, Señor Secretario, desea exponer algo

**Sr. Secretario Municipal, Don Pablo Ibarra Ibarra.**

Lo mismo que planteo Andrea presidente, en relación a que esta semana que viene a la próxima, va a convocar a una reunión de trabajo, no tan como el protocolo de una sesión, para que puedan asistir y hacer también algunas preguntas y obviamente de aquí a mañana se les va a enviar a sus correos el material, la idea que esta reunión de trabajo sea previa a la próxima sesión del día 13 de julio que va ser acá y el mismo horario, para que así sigamos avanzando y se pueda emitir rápidamente algún informe, si ustedes lo estiman conveniente como dice el presidente, con observaciones del CCOSOC como órgano colegiado. Tiene que emitirse de esa manera, tan solo eso y dar las excusas del señor Alcalde que por motivos de salud no pudo estar presente en esta sesión.

Bien yo debo dar las excusas también del Consejero Miguel Carrillo, está aproblemado y deduciendo que tiene un apéndice y eso le va traer problema y hoy a las siete tenía médico y si alguien le quiere preguntar directamente a él, sería conveniente hacerlo, uno se siente bastante reconfortado cuando alguien se acuerda de uno.

Bien si no hay nada más que tratarse levanta la sesión, muchas gracias.



[www.concepcion.cl](http://www.concepcion.cl)



**CARLOS ENRIQUE PLASENCIO**  
**VICEPRESIDENTE**  
**CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES**  
**DE LA SOCIEDAD CIVIL DE CONCEPCION**



**PABLO ALONSO IBARRA IBARRA**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**CONCEPCION**

Pll/rg

IDDOC: 783537