



CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL

SESION DE EXTRAORDINARIA N°06

6 DE JULIO DEL 2017

En San Bernardo, a 6 de julio del año dos mil diez y siete, siendo las 19:00 horas, se dio inicio a la Sesión Extraordinaria N° 06, presidida por la Alcaldesa, Sra. Nora Cuevas Contreras, y que contó con la asistencia de los siguientes Consejeros:

Sra. Guillermina Araya Duque
Sra. Sara Crockett Martínez
Sra. Rosa Grammelstorff Gavilán
Sra. María González Guerrero
Sr. Marcelino Lorca Ferrada
Sra. Alejandra Molina Saavedra
Sr. Luis Molina Valencia
Sr. Raúl Moreno Espinoza
Sra. Gabriela Pineda Villegas
Sra. Sonia Rivera Soto
Sra. Marta Ruiz Rojas
Sra. Angela San Juan Flores

Actuó como Ministro de Fe el Secretario Municipal Sr. Nelson Ordenes.

La tabla de la presente sesión es la siguiente:

TABLA:

1.- Consulta Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de San Bernardo:

- * Proposición de Enmienda N° 01 Enmienda del Artículo 55 y Artículo 14 de la Ordenanza Plan Regulador Comuna de San Bernardo y Localidad de Lo Herrera, para la Zona ZU 1.1. Plaza de Armas.
- * Proposición de Enmienda N°02 Enmienda del Artículo 56 de la Ordenanza Plan Regulador Comuna de San Bernardo y Localidad de Lo Herrera, para la Zona ZU 1.2. Centro.
- * Proposición de Enmienda N°03 Enmienda del Artículo 57 de la Ordenanza Plan Regulador Comuna de San Bernardo y Localidad de Lo Herrera, para la Zona ZU 1.3. Sur Nogales.

SRA. ALCALDESA En nombre de Dios y la Patria, se abre la sesión.

1.- **CONSULTA CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL DE SAN BERNARDO:**

- * **Proposición de Enmienda N° 01 Enmienda del Artículo 55 y Artículo 14 de la Ordenanza Plan Regulador Comuna de San Bernardo y Localidad de Lo Herrera, para la Zona ZU 1.1. Plaza de Armas.**
- * **Proposición de Enmienda N°02 Enmienda del Artículo 56 de la Ordenanza Plan Regulador Comuna de San Bernardo y Localidad de Lo Herrera, para la Zona ZU 1.2. Centro.**
- * **Proposición de Enmienda N°03 Enmienda del Artículo 57 de la Ordenanza Plan Regulador Comuna de San Bernardo y Localidad de Lo Herrera, para la Zona ZU 1.3. Sur Nogales.**

SRA. ALCALDESA Bien, vamos a darle la palabra a nuestra Asesora Urbanista, la profesional Verónica Krsulovic, que ha tenido a bien estar nuevamente exponiendo el mismo tema, así es que bueno, estamos llanos, ella tiene medio digerido el tema, así es que ahora queremos las preguntas, observaciones, Verónica tiene la palabra.

SRA. KRSULOVIC Buenas tardes, Sra. Alcaldesa, Sres. Consejeros. No sé si estaban todos la vez pasada que nos juntamos para ver el tema de las enmiendas, en esta oportunidad nos corresponde ver si ustedes tienen algunas consultas que hacer con respecto al tema, yo no sé si será necesario hacer una pequeña exposición, para lo que no vinieron, para que se interioricen en el tema de las proposiciones de enmienda que elaboró el Municipio, no sé, o partimos con las consultas sobre el tema.

EXPONE CON APOYO DE DATA SHOW.

Voy a hacer una pequeña reseña, el Municipio propuso 3 enmiendas al Plan Regulador Comunal, debido a la proliferación de edificios en altura. La Ordenanza del Plan Regulador Comunal no tiene una limitación de pisos para la edificación de altura en las 3 zonas donde se están proponiendo las enmiendas, lo indica libre según rasante.

Entonces, partir un poco, la Comuna, todos nos ubicamos, está dentro de la Región Metropolitana, el área urbana es lo que está señalado, y ahí es lo que se está modificando con estas pequeñas localidades y zonas que incluyen Lo Herrera, acá se ve en rojo el límite urbano comunal y las 3 zonas, que es el casco antiguo de San Bernardo, lo que es la parte histórica, y si ustedes se habrán dado cuenta en ciertos sectores ya se han ejecutado edificaciones de hasta 17 pisos, que modifican las características de los barrios, saturan las vías.

Bueno, la ordenanza da la posibilidad de que el Municipio genere enmiendas, que son pequeñas modificaciones al plan regulador, y tiene que esta definido dentro de ciertos aspectos, que los indica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General, y lo aprueba solo el Concejo Municipal.

Estas modificaciones tienen que estar dentro de los márgenes que estipula la normativa vigente, y en este caso para lograr, como es libre según rasante la altura de los edificios, disminuir esta altura, se modifican 3 márgenes, que son la densidad, después la constructibilidad, la densidad la bajamos un 20%, el coeficiente de constructibilidad en un 30% y se disminuyen las rasantes también.

Entonces acá yo quiero explicar el tema de la densidad, que se propone, en las 3 zonas un 20%, acá qué es lo que es la densidad, para los que no estuvieron la vez pasada, estamos proponiendo disminuir en un 20%, es el número de unidad por unidad de superficie, en la zona 1, que es la amarilla, ZU 1,1, la normativa propone 2.000 habitantes por hectárea; en la zona roja, que es ZU 1.2, 1.400 habitantes por hectárea; y en la zona ZU 1.3, 600 habitantes por hectárea. En el caso de la densidad de 2.000 habitantes por hectárea son 500 viviendas, en el caso de 1.400 habitantes por hectárea son 350 habitantes, y en 600 habitantes por hectárea 150 viviendas.

Entonces, aquí se ve un esquema, acá es la proposición, al disminuir los 2.000 habitantes por hectárea bajaría a 1.600 habitantes por hectárea, por lo tanto las 500 viviendas bajan a 400 viviendas; en el caso de caso de la ZU 1,2, de 1.400 baja a 1.220 habitantes por hectárea y bajaría a 280 viviendas, y en la zona ZU 1.3 Sur Nogales, 480 habitantes por hectárea, de 600 baja 480, y con un total de 120 viviendas. Esto, al disminuir la densidad obviamente disminuye la altura de las edificaciones.

El otro aspecto que se está proponiendo modificar un 30%, disminuir, es el coeficiente de constructibilidad, que es el número, que es el factor, multiplicado por la superficie total del predio, en este caso se disminuye, ahí se aprecia como de 5 bajaría a 3.5 el factor, en residencial de 3, para destino residencial, y 2,1 destino equipamiento, bajaría a 2.1 y destino equipamiento 1,47, aquí se potencia en esta zona el destino residencial.

En el caso de la zona ZU 1.3 Nogales, de 1.6 y 1,8 baja a 1.12 para residencial y equipamiento menor, destino equipamiento 1,26, o sea en esa zona, Sur Nogales, se está potenciando el destino equipamiento.

Esto es como el primer paso para disminuir la altura de las edificaciones, se mejora en un 100% sí, se actualiza el Plan Regulador, porque ahí se va a definir, en el tema de normativa, poner una altura máxima de edificación, que eso es lo que limita el 100% la altura, en este caso se tiene que circunscribir dentro de las rasantes, que ahora vamos a ver, disminuir o incrementar las rasantes, en este caso se están disminuyendo las rasantes, acá se ve, la actual es la rasante 70, en la zona centro estamos viendo, porque es una línea continua, y aquí se ve como al aplicar la rasante de 60 el volumen solo se puede circunscribir dentro de un área menor, porque la rasante es la recta imaginaria que se traza y el volumen tiene que circunscribirse dentro de esa área.

Y esto, estos 3 aspectos son los que se modifican en las 3 zonas, eso es lo que estamos tratando con estas audiencias y sesiones, con la invitación de ustedes, sesión del COSOC, lograr aprobar para limitar el tema de las edificaciones en altura. No sé si tienen alguna consulta.

SR. MOLINA Creo que la vez anterior algo nos dirigimos, pero para refrescar la memoria, ¿qué se puede hacer o cómo se puede hacer, porque usted habló de modificar el Plan Regulador, que en definitiva es lo que a lo mejor se está esperando, pero parece que es un poco engorroso, o demoroso, o qué?.

SRA. KRSULOVIC A ver, se inició ya el proceso de actualización de Plan Regulador, estamos en la elaboración, cumpliendo observaciones de los términos de referencia, términos técnicos de referencia, que son como las bases técnicas, más el perfil para obtener financiamiento del Gobierno Regional, entonces ellos han estado bastante exigentes con la Comuna de San Bernardo, ya llevamos casi un año con el tema, y se han ingresado 2 respuestas a observaciones, y la que tenemos que ingresar ahora sería la tercera, entonces no ha sido fácil que ellos nos acepten nuestros documentos que nosotros llevamos ingresados 2 veces.

SR. R. MORENO Y estas observaciones que usted hace con respecto a como manejar un poco la altura, ¿es una exigencia del Gobierno Regional?.

SRA. KRSULOVIC No, es que son dos cosas distintas, éstas son las enmiendas, que estamos tratando de limitar las edificaciones en altura modificando estos 3 aspectos, dentro de los márgenes que estipula la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que son el coeficiente de constructibilidad, las rasantes y la densidad.

Con la actualización del Plan Regulador Comunal se ven todos los aspectos, y todas las normativas, se pueden incorporar nuevas vías estructurantes, modificar las densidades, las alturas, y eso va todo con un procedimiento, que hay un proceso que está estipulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que tiene que ver con participación ciudadana, bueno, y previamente

una licitación para que un consultor pueda hacer los distintos estudios, porque se hace un estudio de factibilidad de alcantarillado y agua potable, estudio vial, la evaluación estratégica, o sea, es mucho más grande que esto, y esto es como el primer paso para impedir y limitar un poco que siga proliferando la edificación en altura.

SR. R. MORENO Con esto logramos eso, entonces, una luz roja para que no siga creciendo en altura.

SRA. KRSULOVIC Claro, pero en los porcentajes que podemos hacerlo, el 20% en densidad, un 30% en constructibilidad, y las rasantes de 70 a 60 grados, que es lo que nos da los márgenes que nos da la ordenanza, la normativa vigente.

SR. MOLINA Hay una... que de hecho yo lo planteaba la reunión pasada, por esto de que estamos modificando, si estamos haciendo modificaciones para las constructoras o para las viviendas sociales. Me queda súper claro que el metro cuadrado acá en el centro de San Bernardo, en algunos lugares centrales es carísimo, por lo tanto la respuesta está casi clara, que éstas no van a ser viviendas sociales, espero que sí lo pudieran ser, yo no sé si hay alguna orientación al respecto, qué tipo de viviendas se van a construir, es decir, van a construir viviendas para nosotros los pobladores, o definitivamente para las constructoras.

SRA. KRSULOVIC A ver, yo acá, hay unos ejemplos, hay uno que está en Barros Arana, que el valor es 1.200 y tantas UF, a lo mejor con subsidio, claro, con subsidio de SERVIU a lo mejor, claro, pero el de América tiene otro valor, es mucho más alto.

SRA. ALCALDESA Vamos a darle la palabra a nuestro Director de Obras.

SR. KARAMANOFF Buenas noches a todos. La verdad que lo que se está buscando con esto no es promover o desincentivar o que se haga o no se haga cierto tipo de departamentos en el sector céntrico o en estas 3 zonas que estamos conversando. La idea de esto es mantener una estructura urbana y una planificación más menos congénere a lo que nosotros conocemos, para que no se sigan saturando las vías, no se sigan ejecutando mayores densidades de equipamiento de los sectores, mayor cantidad de supermercados, sino que obviamente esto vaya creciendo con normalidad y no que nos empecemos a transformar, de aquí a 5 años, en que todo el casco histórico de San Bernardo empiece a constituirse solamente con edificios.

Cuál es la idea de esto, si bien es cierto son pequeños márgenes lo que nosotros podemos regular, importante es indicar que estos márgenes nos permiten 2 cosas, uno es aplicar una normativa que hoy día no la tenemos, que está libre, y que por lo tanto va a ser un poco más restrictiva y va a poner ciertas condicionantes para ejecutar cantidad de metros cuadrados, cantidad de departamentos, etc., etc., y eso qué significa, como bien decía uno de los integrantes de este COSOC, el metro cuadrado en el sector céntrico es bastante caro, por lo tanto a una empresa, si uno le dice que de 20 pisos va a tener que pasar a 14 pisos, o a 15 pisos, a lo mejor ya no es rentable su proyecto, y eso qué promueve, que mantengamos nuestra Comuna, de alguna forma, como nosotros la conocemos, como nosotros la hemos, como nosotros la hemos tratado de cuidar, y que los cambios que se vayan generando en la evolución normal que pueda tener a nivel de los edificios, se haga en un escala y en una racionalidad que obviamente la compartamos entre todos.

Obviamente las condiciones de vivienda social y otras más, están radicadas principalmente en otros sectores de la Comuna, nosotros acá estamos viendo siempre en el sector de Padre Hurtado, en el sector de Camino Nos-Los Morros en algunos puntos, etc., etc., donde se van generando este tipo de proyectos, pero la verdad es que nosotros no apuntamos a discriminar o acceder a cierto tipo de viviendas o a otras distintas, sino que solamente a que tengamos una arquitectura urbana dentro de nuestra ciudad de San Bernardo que sea acorde a las características con que ya está fundada, las calles no las podemos agrandar en el centro, a no ser que demolamos una cuadra completa por todo el largo o el ancho que tiene la Comuna, eso es impracticable, por lo tanto qué es lo que tenemos

que hacer nosotros, resguardar que la edificación que se vaya transformando en nuestro casco histórico se vaya adecuando a nuestra realidad.

Y obviamente las otras vialidades estructurantes se vayan generando hacia los sectores más, un poco, hablemos periféricos en el buen sentido de la palabra, y con algunas estructuras urbanas también, que hoy día no están consolidadas a nivel de las expropiaciones que se van desarrollando con el tiempo, de acuerdo a nuestro Plan Regulador, existen muchas vías, todavía, que falta por consolidar, y obviamente cuando se consoliden todas esas vías vamos a tener una estructura vial ya completa, y obviamente la ciudad se va a comportar de otra forma.

Pero por el momento tenemos que cuidar nuestra Comuna como la conocemos, y obviamente promover que las modificaciones que se hagan en los edificios existentes sean acordes a las características que hoy día nosotros manejamos.

SRA. ALCALDESA Ahora, no sé, Luis, yo creo que la pregunta que tú me haces a mí, hágala al gobierno, o sea, nosotros qué advertimos hace un tiempo atrás, que estaban llegando proyectos de edificios muy altos, que nos tapaban la visual, que nos echaban a perder este aspecto de ciudad pueblo, advertimos esa situación y empezamos a advertir, a poner trabas, primero, con conversaciones bastante, yo diría, civilizadas, entre los empresarios y nosotros, que accedieron sin tener un instrumento obligatorio, a bajar sus proyectos, porque los proyectos iniciales eran de 21 pisos, y bueno, por conversaciones uno les dice, bueno, vamos a llegar a un acuerdo de menos pisos.

Lo que nosotros podemos hacer es esto, no más, nosotros tenemos claro que en otros barrios no va a pasar esto porque no se puede, por el Plan Regulador, pero aquí se podía, entonces su tú me dices que aquí se van a construir edificios de viviendas básicas, imposible, qué privado, que SERVIU que paga muy poco por los terrenos, muy poco, va a pagar, ¿cuántas UF debe costar un metro cuadrado aquí en el centro?, 40, y en otros lados costará 3, 2, claro, a lo mucho 5, que yo sepa no he conocido a nadie que le haya costado 5, imagínate, y aquí debe costar por lo menos 40.

Entonces el negocio que querían hacer muchos que habían puesto el ojo en San Bernardo lo tenemos que reducir a lo mínimo, de modo que vean que no es rentable que vengan a vivir aquí personas en el centro, que puedan pagar un departamento que cueste 2.000 UF, 3.000 UF, y este que estamos viendo acá, que es el único ejemplo que podría ser un poco más razonable, pero es con crédito hipotecario más subsidio, no es un poblador el que va a poder acceder a esto, claro, si nosotros en el fondo estamos atendiendo a que no queremos que la ciudad se nos llene de edificios y hasta rascacielos, pero no depende de nosotros eso, para nada, el privado invierte donde puede, vende al precio que quiera, y yo te digo, nosotros tenemos un edificio grande aquí en la esquina, que aun no ha vendido yo creo que ni el 50, ni el 30% de sus departamentos, entonces yo no sé donde está el negocio que han mirado algunos, creyendo que iba a ser muy bueno, hay uno que se está por construir aquí en O'Higgins, de características similares... no sé si tan grande, más chico, ya.

SRA. SAN JUAN Otro que se construye al lado de la escuela, también, en Maipú, hay otro en perspectiva en Maipú también, casi frente al mall, el que está también... todo eso te lo digo, los que yo conozco, son del edificio que construyeron frente mío, y el otro, son 3 los que está por construir, el tercero es donde estaba la casa que era como palafito, al lado de la estación, eso como palacio.

SRA. ALCALDESA Al lado de la línea del tren.

SRA. SAN JUAN Exactamente, y ese edificio, lo que yo he escuchado, viene de 24 pisos.

SRA. ALCALDESA No, ahora no se va a poder.

SRA. SAN JUAN Eso es lo que se ha escuchado, porque veo al dueño, conversa allí y todo eso se habla, hay 1 en Urmeneta, otro en Maipú y el otro de allá, esos 3, de esa constructora.

SRA. ALCALDESA Bueno, por eso estamos trabajando estas enmiendas y estamos dando cumplimiento a lo que exige la ley respecto a la participación de ustedes frente a este tema.

Nosotros ayer tuvimos una audiencia pública, donde lamentablemente no pudimos formalizar la audiencia porque no llegaron los Concejales para hacer quórum, entonces ahí teníamos a los vecinos esperando, hicimos igual la presentación, pero es un tema que realmente tiene que tener participación, lo que pasa es que la gente no entiende que la opinión vale, y que esto es lo mejor que podemos hacer, porque nadie lo había hecho, o sea, decir, oye, paremos esta cuestión y que no convirtamos el centro de San Bernardo en un llano como San Miguel, que esta lleno de rascacielos, alguien decía ayer, yo no quiero dejar de mirar el Cerro Chena, felizmente está todo el barrio protegido, el barrio de Guarello y todo eso, no entra en esto ni va a pasar nunca que ese hagan edificios tan grandes como acá, pero al menos el centro tenía bastante libertad para hacerlo y por eso que estamos trabajando con ustedes, ya nos queda esta reunión, ¿y cuál mas?.

SR. KARAMANOFF 2 reuniones.

SRA. ALCALDESA ¿En diferentes sectores?.

SR. KARAMANOFF No, una acá, centralizada, y una de aprobación ya del Concejo.

SRA. ALCALDESA Claro, y con eso terminaríamos las enmiendas, para enviarla. Lo que respecta al Plan Regulador, que eso es una herramienta mayor, donde vamos a trabar otros temas, estamos con el tema de que vamos a trabajar sobre las bases para adquirir los recursos para trabajar el Plan Regulador, tenemos comprometidos los dineros del Gobierno Regional para nosotros, así es que yo creo que eso es un tema más largo, sí, pero obviamente que es un tema en que vamos a tener que participar todos, porque finalmente son las ciudades que queremos, nosotros no queremos invasiones, y esto era un factor invasivo, y que hay que frenar ya, o sea, lamentablemente la ley no nos faculta a nosotros para decirle que no a la gente, que no construya edificios, no nos faculta, entonces esto es una herramienta solo para reducir la altura. Rosita.

SRA. GRAMMELSTORFF Sin duda lo que dice usted está muy en lo cierto, eso ya lo habíamos visto anteriormente, y también se había dicho en la mesa, que no hay facultad al momento de hacer algo al respecto, pero también aquí se presentó ahora un COSOC de otra comuna, donde también nos sacan las palabras de la boca a nosotros de lo que también habíamos planteado, de acercar a los diputados, a la gente de gobierno, para que se mencione al respecto y puedan también estas cosas tomar atención de la comunidad. Eso, por mi parte, quiero argumentar.

SRA. ALCALDESA ¿Alguna otra consulta?.

SR. MOLINA Consulta, ¿cuántos pisos de altura son, en definitiva lo que estamos proponiendo, o no es por pisos?.

SRA. KRSULOVIC Como es libre según rasante, no podemos definir una altura máxima. Con los 3 aspectos que se están modificando se va a lograr disminuir la altura de las edificaciones, pero en cada predio va a ser en forma particular, porque el volumen se va a circunscribir dentro de la rasante, tener también el tema de la densidad, de la constructibilidad, por eso, lo que decía el Director, un terreno las rasantes se van... entonces esto, los porcentajes son muy bajos, los que permite la normativa, y tampoco nos permite, como no tenemos un tope de pisos, no podemos decir bajamos 3, 4 pisos, acá no, tenemos que de alguna manera limitarlo, pero es variable va a depender de cada a caso, cada predio, si se fusionan 3, 4 predios, igual van a poder aumentar la altura.

SR. KARAMANOFF Pero también va restringido, y por eso es un conjunto de cosas, la constructibilidad significa la cantidad de metros cuadrados que yo puedo construir dentro de un terreno, por lo tanto si bajamos ese coeficiente significa que el edificio, en vez de crecer tanto, va a llegar siempre hasta un tope porque es mucho más bajo.

Como cálculo, nosotros estimamos aproximadamente que con esta modificación estaremos bajando entre 5 y 6 pisos lo que se permitiría como máximo respecto de lo que se podría proyectar ahora con esta modificación, que sin duda es bastante importante, si estamos hablando de un edificio de 21 pisos, le quitamos 5, ya estaríamos en 16, y se nota la diferencia, se nota mucho la diferencia.

SR. R. MORENO Y le afectamos el bolsillo.

SRA. KRSULOVIC Claro, tiene más incidencia el valor del terreno en la edificación.

SRA. ALCALDESA Bueno, si no hay otras consultas estaríamos dando por terminada esta sesión, y agradeciéndoles que hayan asistido 2 días seguidos en esta semana, a reunión. Muchas gracias. Se levanta la sesión

SIENDO LAS 19.30 HRS. SE LEVANTA LA SESION, FIRMANDO LA PRESENTE ACTA LA SRA. ALCALDESA, LOS SEÑORES CONSEJEROS ASISTENTES Y EL MINISTRO DE FE QUE AUTORIZA.

Sra. Guillermina Araya Duque.....

Sra. Gabriela Pineda Villegas.....

Sra. Sara Crockett Martínez.....

Sra. Rosa Grammesltorff Gavilán.....

Sra. María González Guerrero.....

Sra. Alejandra Molina Saavedra.....

Sr. Raúl Moreno Espinoza.....

Sra. Sonia Rivera Soto.....

Sra. Marta Ruiz Rojas.....

Sr. Marcelino Lorca Ferrada

Sr. Luis Molina Valencia.....

Sra. Angela San Juan Flores.....

**NORA CUEVAS CONTRERAS
ALCALDESA**

**NELSON EDUARDO ÓRDENES ROJAS
SECRETARIO MUNICIPAL**