



ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA Nº69/2024
CONCEJO MUNICIPAL PERIODO 2021-2024

En Cabrero, a 24 de Agosto de 2024 y siendo las 11:45 horas, se da inicio a la Sesión en dependencias de la Sala de las Artes y de la Cultura de Cabrero, con la asistencia de los Concejales: Jorge Hernández Gutiérrez, Mauricio Rodríguez Rivas, Carlos Bustamante Arzola y Cristian Pellón Sepúlveda. Preside la Sesión el Alcalde Mario Gierke Quevedo. Actúa como Secretario y Ministro de Fe del Concejo, Edwin Von Jentschyk Peña, Secretario Municipal(S); se encuentra presente la Secretaria Técnico del Concejo, Ethielly Montes Monsalves, directora SECPLAN.

Nota. Se deja constancia que concejal Michael Esparza Figueroa está ausente en la sesión y concejala Pamela Mella Bravo se incorporó minutos más tarde a la sesión quedando ausente de esta.

Tabla:

1. Audiencia Pública Cabrero de Imagen Objetivo, según lo establecido en el artículo 2.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1. Audiencia Pública Cabrero de Imagen Objetivo, según lo establecido en el artículo 2.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sr. Pdte. cede la palabra a la directora de Planificación, Ethielly Montes Monsalves. **Directora SECPLAN** indica que están muy contentos de la convocatoria que tienen hoy día acá, para ellos era muy importante esta instancia de participación, porque si bien es cierto el año 2019 iniciaron la propuesta de modificación del Plan Regulador, es importante señalar que desde antes siempre hubo un compromiso de la administración de poder abordar la problemática que tiene el Plan Regulador que les rige hoy día que es del año 2009, donde muchas personas se acercaron en varias oportunidades a manifestar problemáticas que tienen, que se encontraban con ello cuando querían hacer un trámite para regularizar, para subdividir, para construir, se encontraban con la sorpresa de que el Plan Regulador, o no lo permitía o muchas veces tenía una calle que pasaba por su terreno, o que estaba declarada área verde, comités que por ejemplo estaban en zonas que tampoco permitía construcción, entonces escuchando ese llamado la administración en este caso se hace cargo de esta problemática y destina recursos municipales importantes del presupuesto para poder contratar una empresa mediante una licitación pública que desarrollara esta modificación que en este caso corresponde a la empresa Manuel Durán Iligaray y Compañía Limitada, empresa que tiene una gran experiencia en modificación de instrumentos territoriales, entonces en ese sentido se inicia este estudio en el 2019, después viene la pandemia alcanzaron a desarrollar una primera etapa solamente que fue la cartografía que era hacer el levantamiento cartográfico actualizado de todos los centros urbanos de la comuna y como la parte de la participación ciudadana siempre ha sido muy relevante para ellos esperan ya a tener una etapa de participación presencial y eso inició el año 2022, por eso ahí hubo un pequeño espacio que se atrasó un poquito ese tema y con eso retomaron con mucha fuerza el estudio y ahí tuvieron que también ir tomando elementos de la normativa que les obligaron a incorporar cosas durante el estudio que no estaban inicialmente contratadas y que tienen que ver principalmente con la temática medioambiental y eso es súper importante porque esta propuesta recoge muy bien todo lo que tiene que ver con la propuesta ambiental, el cambio climático por ejemplo que les va afectando como sociedad que eso es muy importante que también los llevó a tener que hacer catastros por ejemplo de los humedales urbanos en la comuna y todo eso se plasma en esta propuesta, elaboraron una propuesta de Imagen Objetivo que es esta instancia, que es una instancia como de zonificación por decirlo así, y esa instancia se trabajó con la comunidad en diversas jornadas por lo menos por un año y esa instancia se presenta al concejo y el concejo aprueba el inicio para ya empezar con estas presentaciones, *¿en qué consiste esta audiencia?*, por Ley están obligados a realizar estas audiencias, pero solamente dos y obviamente como tienen cuatro centros urbanos que están modificando, están hablando de Charrúa, Monte Águila, Cabrero y Saltos del Laja, que en el fondo son los centros urbanos van hacer una audiencia en cada una de las localidades para que los vecinos y vecinas puedan acercarse a conocer de manera más expedita estas propuestas, entonces en esta audiencia la idea es que puedan conocer la propuesta que va a presentar la consultora que es la misma propuesta que ya se aprobó hace bastante tiempo y tener el espacio para poder resolver dudas, consultas en cada una de las mesas y que una persona por mesa pueda exponer las consultas y dudas respecto de la propuesta, *¿por qué una sola por mesa?*, porque por Ley como es una audiencia pública el reglamento establece que puede haber un máximo de cinco representantes frente al concejo que puedan exponer, una vez que hagan las consultas obviamente se va a ir respondiendo lo que puedan responder y cuando queden ya observaciones la idea es poder hacerlo formalmente a través del formulario que tienen en las mesas que también pueden encontrar en la Oficina de Partes de la municipalidad e ingresarla formalmente por Oficina de Partes, o por correo electrónico al correo planregulador@cabrero.cl.

Sr. Pdte. da las gracias a directora SECPLAN, a continuación cede la palabra a la profesional SECPLAN, Arquitecta Marissa Macchiavello Goldberg. **Marissa Macchiavello, Arquitecta** agradece la convocatoria de hoy día, muchas caras son bastante conocidas y han sido parte de lo que ha sido el levantar la información para armar esta propuesta, es un trabajo que ya llevan desarrollando como equipo municipal alrededor de 2 años donde han ido a terreno, han verificado con vecinos cuáles son las problemáticas que tienen, se han desarrollado varias instancias de participación para elaborar esta propuesta que hasta donde ellos creen considera todas las observaciones que les han planteado, la idea es que como es una Imagen Objetivo esta es la instancia para que puedan revisar eso y si hay algún detalle lo puedan subsanar en la etapa que sigue que es la etapa de anteproyecto del plan.

Sr. Pdte. da las gracias a la profesional SECPLAN, Arquitecta Marissa Macchiavello Goldberg, a continuación pasarán a la exposición, cede la palabra al Arquitecto Cristian Bustos Erwenne. **Cristian Bustos, Arquitecto** saluda a los presentes, primero

que nada les da la bienvenida a esta audiencia pública en el marco de la aprobación de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Cabrero, como se explicaba anteriormente esta modificación del Plan Regulador es un proceso que partió el año 2019, sin embargo ahí se encontraron con el problema de la pandemia lo cual ralentizó un poco el estudio, sin embargo con mucho esfuerzo y trabajo del municipio y del equipo pudieron seguir adelante y avanzar a esta etapa que es una de las etapas ya más finales del proceso, un estudio de Plan Regulador tiene diversas etapas partiendo por elaborar un diagnóstico, una cartografía, hacer todo un trabajo en terreno con estudios específicos que fueron etapas preliminares que es la etapa de diagnóstico, también hubo una etapa en la cual se analizaron con la comunidad las posibles alternativas hacia dónde pueden crecer urbanamente en cada una de las localidades en estudio y están en una etapa que se llama Imagen Objetivo que va a explicar a continuación, que es una etapa que surgió hace poco el 2018 se aprobó una Ley, la cual establece que los instrumentos de planificación territorial tienen que someterse a un proceso previo a su aprobación que se llama Imagen Objetivo, la Imagen Objetivo en palabras simples es como el primer borrador del Plan Regulador para hacer todos los ajustes y correcciones y no llegar a la última instancia con algunas problemáticas que pudieron haberse resuelto anteriormente, y por otra parte para que la comunidad en general pueda conocer la propuesta y generar estas sugerencias u observaciones que estimen necesario, esta etapa que están actualmente que es la etapa cuatro una vez terminada pasaran a la etapa de anteproyecto donde se pasa al limpio ya el Plan Regulador y aparece su límite urbano, su zonificación sus normas más específicas y ahí queda ya prácticamente en condiciones para ser aprobado a través de un mecanismo que está establecido por la Ley también que contempla audiencias similares a la que están haciendo hoy día, entonces esta etapa es una etapa crucial porque una vez que se apruebe esta Imagen Objetivo todo lo que quede ahí va a ser el respaldo, el fundamento del anteproyecto que se va a presentar al final, para las personas que a lo mejor se vienen incorporando y a lo mejor no conocen qué es lo que es un Plan Regulador, como su nombre lo indica es un plano o mapa que ordena las áreas urbanas de las comunas, solamente las partes urbanas, no el área rural, es un instrumento que por Ley le corresponde a cada municipio del país realizar y cada municipio establece los mecanismos de participación para elaborar esta propuesta, lo cual también va acompañado de otros organismos públicos que intervienen, por ejemplo el Ministerio de Medio Ambiente a través de todo un proceso que acompaña el Plan Regulador que se llama Evaluación Ambiental Estratégica que ve toda la componente medioambiental, la problemática ambiental que tiene que estar asociado al instrumento y también el Ministerio de Vivienda y Urbanismo quien lo revisa técnicamente al final y ve si cumple con todos los aspectos técnicos normativos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Ministerio de Vivienda le da un informe favorable lo deriva el Gobierno Regional, el Gobierno Regional también lo revisa y si está todo en condiciones lo deriva a la Contraloría General de la República y una vez que la Contraloría lo revisa y si no le encuentra observaciones toma razón y ahí recién tienen este nuevo instrumento vigente en la comuna, entonces están todavía en una etapa intermedia, pero ya casi a punto de llegar a esta etapa, que es la etapa en la cual el municipio entrega este instrumento al Ministerio de Vivienda para que ya siga su camino en los otros organismos públicos. Ahora, qué es lo que norma un Plan Regulador, el Plan Regulador define en términos simple primero que nada un límite urbano, es decir hasta dónde es urbano una localidad y de ahí para allá sigue siendo rural y todo lo que está en su interior se genera un ordenamiento, es decir, se definen zonas con distintos usos de suelo, con distintas normas urbanísticas, es decir cuánto se puede construir en un terreno, qué altura se puede construir, si pueden generar ahí un taller por ejemplo o solamente se permite vivienda, dónde van a estar las áreas verdes de la ciudad, cuáles son las calles principales y las calles futuras necesarias para que funcione la ciudad, cuáles son las áreas de riesgo que tienen que contemplar en la planificación y que a nivel nacional ya conocen a través de la noticias que es un tema que no muchos municipios lo tienen incorporado a nivel nacional, todo eso tiene que ir en concordancia con lo que la comunidad desea, la visión también del municipio hacia el futuro, actualmente tienen un Plan Regulador que no es tan antiguo es del año 2009, puede decir que él participó en ese Plan Regulador, en ese entonces no habían tantas instancias de participación, de hecho el proceso de participación se ha ido integrando en la planificación en los últimos años, incluso con esta nueva incorporación de la Imagen Objetivo es algo que partió el año 2018 y que recién el año pasado se incorporó en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por lo tanto hoy en día tienen la oportunidad de tener un instrumento mejor, también validado por la comunidad y que responda realmente a todas las inquietudes y que no tengan problemas a futuro con este nuevo instrumento que genere algunas complicaciones a algunos vecinos en el territorio porque no se consideraron estas cosas previo a su elaboración, aún así hay que considerar que Cabrero tiene uno de los instrumentos también a nivel nacional que lo sitúa dentro de un 25% de las 345 comunas del país que tiene un instrumento actualizado, hay un 50% de las comunas a nivel nacional que tiene instrumentos ya más antiguos, desactualizados y hay cerca de 80, 90 comunas que no tienen instrumento o tienen solamente un límite urbano, entonces Cabrero todavía está en el rango de los instrumentos relativamente nuevos a nivel nacional, aún así los cambios que ha sufrido la comuna en el último tiempo, porque cuando le tocó trabajar en este Plan Regulador no existía la ruta expresa, que es la ruta 146 y los cambios que se han producido son muy fuertes, entonces dentro de esa perspectiva de desarrollo que está teniendo la comuna cabía la necesidad de actualizar también este instrumento, la Imagen Objetivo es una visión general más esquemática de hacia dónde pueden seguir creciendo, qué es lo que quieren dentro del área urbana, dónde van a estar las áreas de desarrollo industrial productivo, hacia dónde van a seguir creciendo las zonas residenciales, qué ajustes hay que hacer en el Plan Regulador, todo eso se trabaja en un plano más esquemático que se puede modificar, que se puede moldear y se van generando distintas alternativas de desarrollo y de esas alternativas al final escogen una y esa que escogen se transforma después en el Plan Regulador, la trabajan después en el anteproyecto y ya pasa a ser el instrumento que les va a regir los próximos 10, 15 o 20 años dependiendo de cómo sea el periodo que se determine para su nueva actualización, este proceso ya tuvo una serie de trabajos que se hizo con la comunidad, hubieron grupos focales, reuniones de trabajo, trabajo también en comisiones con el Concejo Municipal, trabajo participativo, aquí en este mismo salón se hicieron varias actividades, por lo tanto lo que van a ver ahora es un trabajo que tiene mucha participación y mucho consenso en la propuesta que se está presentando, dentro de lo que les mencionaba también, la Evaluación Ambiental Estratégica de alguna manera los hace reflexionar e incorporar todas las problemáticas que tienen que ver con el tema del medio ambiente y la sustentabilidad, entre ellas por ejemplo lo que está considerado en esta propuesta que hay un déficit hídrico en la comuna, también hay un problema que se detectó en los talleres participativos de la mala calidad del aire por temas de contaminación provenientes de las actividades productivas, el tema de los ruidos molestos, especialmente en algunos sectores que están colindantes con infraestructura energética, olas de calor en verano que también les obliga a pensar en una ciudad que sea más resiliente al tema del calor a través de a lo mejor generar más infraestructura verde y hay un problema también que

tiene que ver con la degradación de los humedales y cuerpos de agua y cursos de agua también que son los canales, los esteros, etc., que también hay que considerarlas dentro de la planificación, por otra parte aparecieron muchos problemas que también salieron de la participación ciudadana que tiene que ver que han crecido mucho algunas subdivisiones o poblamientos que están fuera de la planificación, sectores que se han ido parcelando que están fuera del límite urbano, pero sin ningún orden con calles que de alguna manera no tienen los anchos adecuados, algunos en zonas de riesgo de inundación y por lo tanto es necesario incorporarlo, también un déficit de vivienda que va acompañado con un tema de que no hay mucho suelo disponible en el área urbana para el tema del desarrollo habitacional y algunas zonas que tiene el Plan Regulador actual no lo permiten, que también es necesario ajustar, un conflicto entre zonas industriales con zonas residenciales que es un conflicto que pasa en todas las comunas que tienen estos núcleos industriales cerca de sectores habitacionales y que obviamente todas las externalidades van generando ahí un conflicto que es necesario también incorporar dentro de la planificación algunas medidas de mitigación, la generación de un nodo de servicios logísticos que es como la visión de desarrollo de la comuna del punto de vista estratégico también hay un tema importante cómo se proyecta Cabrero hacia el futuro con esta nueva autopista, con esta interconexión que también tienen un carácter binacional con Argentina el futuro corredor, también el aprovechamiento de todo lo que es el ferrocarril como medio de transporte, ya sea de pasajero o de carga, sitúa Cabrero en una posición estratégica también a nivel regional y a nivel nacional con amplias posibilidades de que sea un futuro puerto logístico o no logístico que permita la instalación de empresas de transferencia de productos, de almacenamiento, de bodegaje o incluso con oficinas, etc., por lo tanto anticiparse a ese desarrollo es también una forma de planificar el desarrollo de la ciudad, por lo tanto el cómo se incorpora dentro de la planificación esto también fue algo considerado, también habían otros temas como por ejemplo la distribución desigual de áreas verdes y espacio público en zona urbana, la puesta en valor del patrimonio ambiental de los Saltos del Laja, que por las noticias todos se han enterado de los problemas de las inundaciones que producto de los cambios que ha tenido el clima en el último tiempo han generado concentraciones de lluvia que generan obviamente inundaciones que no se habían visto mucho tiempo y que afectan también el tema del desarrollo turístico que tiene el sector de los Saltos del Laja, carencia de equipamientos, servicios y problemas de conectividad de sectores, problemas de movilidad urbana e interurbana y riesgos también que tienen que ver con riesgo natural y también que afectan a la sociedad, *¿en qué se compone esta Imagen Objetivo?*, esta Imagen Objetivo como dice la Ley tiene que ser una imagen que sea expresada en un lenguaje claro y simple para que la comunidad lo pueda entender de mejor manera, a veces estos instrumentos son muy técnicos y a veces las normas cuesta entenderlas, pero lo que se ha elaborado de alguna manera tiene esa capacidad de que las personas puedan entenderlo de una manera un poco más simple y se compone principalmente de un resumen ejecutivo que es un documento que se puede descargar de internet o se puede pedir una copia en la Secretaría Comunal de Planificación para que lo puedan leer donde va toda la memoria de cómo se llegó a esta zonificación y todos sus antecedentes y se compone también de planos como los que tienen en la mesa, que son planos más bien esquemáticos donde aparecen las zonificaciones propuestas, más menos hasta dónde está pensándose el nuevo límite urbano, las nuevas vialidades y también se aprecian ahí unas imágenes que más menos es la idea de lo que se quiere a futuro para esas zonas que se están proyectando, y también aparece hay otra alternativa que en su minuto se presentó y que no prosperó, pero que tiene que ver con que dentro de las opciones de desarrollo que uno tiene para el crecimiento de su ciudad tiene que escoger entre distintas opciones y la que se escogió ahora es la alternativa que en el fondo se tendría que transformar en la imagen de cómo quieren el área urbana de Cabrero hacia el futuro.

Alternativas Cabrero - Monte Águila.

Alternativas Cabrero - Monte Águila

ALTERNATIVA 1 NO PRIORIZADA

ALTERNATIVA 2 PRIORIZADA

Alternativa Priorizada Conurbación Cabrero Monte Águila

Límite Urbano

- Aplicación del límite urbano de Cabrero Monte Águila a 4000 ha
- Incorporación del sector 1 en Cabrero
- Aplicación predilecta hacia el oriente de Cabrero y conector Cabrero - Monte Águila
- Aplicación Residencial en la localidad de Monte Águila

Modo de Servicios Legales

- Consolidación de la zona Comercial del PUZADO, en relación a la ecuación estratégica de la comuna
- Generación de un polo de desarrollo con vocación logística y de parques industriales
- Se proponen zonas productivas y de equipamiento urbano a las Rutas 6, 146 y 145
- Inclusión de condiciones urbanísticas de separación

INDICADOR	VALOR	UNIDAD
Superficie de desarrollo	144,4%	Superficie Urbana

INDICADOR	VALOR	UNIDAD
Superficie de desarrollo	76,8%	Superficie Urbana

Alternativa Priorizada Conurbación Cabrero Monte Águila

Ajuste y Nuevas Zonas Residenciales

- Dentro Zonas Residenciales con usos mixtos
- Nuevas parcelaciones urbanas dentro de Quilín, Lomas de Ángel y Montevista Sur
- Diseño de Zona Residencial frente a MASA
- Permite el desarrollo residencial en terrenos de Cambio Habitacional con problemas en uso de suelo
- Ajusta de Zona de Valor Natural para permitir soluciones habitacionales
- Dentro Zonas de Equipamientos sustitutos para respuesta de las zonas habitacionales

INDICADOR	VALOR	UNIDAD
Superficie de desarrollo	194,6%	Superficie Urbana

Equipamiento Zonas Mixtas Residenciales

Alternativas Priorizada Conurbación Cabrero Monte Águila

España pública, áreas verdes y Zonas de Desarrollo Ambiental

- Promover las zonas de valor natural y el resguardo del recurso hídrico
- Consolidación de zonas atractivas entre las áreas productivas y residenciales
- Generación de nuevas áreas verdes en barrios que no poseen
- Creación de cuatro nuevos Parques Urbanos, para mejorar el entorno paisajístico los estudiantes reduce la brecha de áreas verdes por habitante y proporcionar acceso equitativo
- Plan ordenar el espacio climático se planifican corredores ambientales que pueden conectar los nuevos parques áreas de valor patrimonial y áreas verdes

INDICADOR	VALOR	UNIDAD
Superficie de desarrollo	338,3%	Superficie Urbana

Alternativa Priorizada Conurbación Cabrero Monte Águila

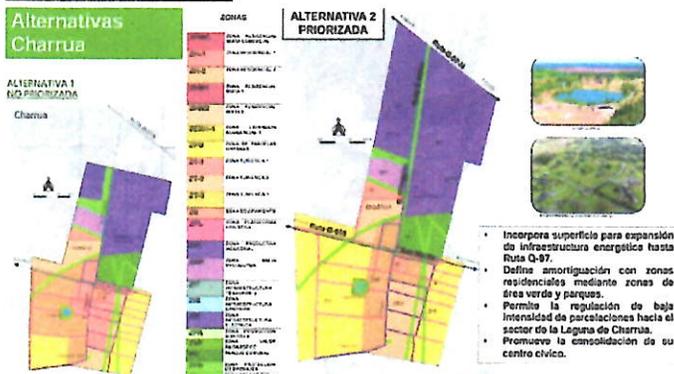
Nuevas Vialidades Estructurantes para mejorar la conectividad

- Reconectar los ejes carreteros Ruta 1 y Ruta 146 con las Rutas 145 y 144 y mejorar la conectividad existente
- Desarrollo de la ruta Cabrero - Monte Águila, con la incorporación de nuevas vías de "Cabrero y Perote"
- Revisión de Acceso norte Cabrero, que conecta en Ruta 146 con conexión de "Cabrero y Perote"
- Mejorar conectividad a sectores, y particularmente en conexión con sectores de Monte Águila, como por ejemplo Lomas y Lomas de Ángel, de Lomas y Lomas Perote
- Mejorar conectividad por zonas de Perote con el Valle de los Hornos
- Estudiar nuevas vialidades en sectores de Parcelaciones Urbanas

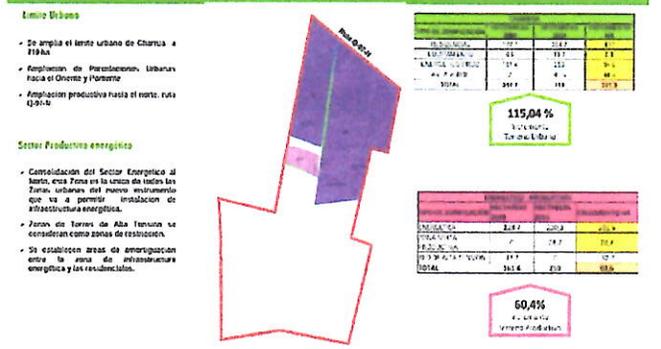
Como pueden ver aquí en este mapa para el caso de Cabrero y también de Monte Águila se propusieron dos alternativas, una alternativa que hablaba de que se siguiera planificando en forma independiente lo que pasa en Cabrero y lo que pasa en Monte Águila cada uno con sus problemáticas y otra alternativa que fue como la más priorizada por la comunidad tiene que ver con que en realidad esto hay que mirarlo como un conjunto, Cabrero funciona con Monte Águila y Monte Águila también funciona con Cabrero a través de la Ruta O-60 que se está transformando en un corredor, va a ser una zona desarrollada conurbada y en ese sentido era bueno pensar a futuro porque el Plan Regulador lo que busca es planificar a futuro, que al final estas dos localidades se van a terminar juntando en el sentido de que la ocupación, el desarrollo se va a producir en este eje que une ambas localidades, por lo tanto esta alternativa que ven acá en pantalla lo que hace es generar una planificación integral entre Cabrero y Monte Águila a través de este corredor, y dentro de la localidad de Cabrero hacia la Ruta 146 y la Ruta 5 Sur generar ahí en ese sector lo que sería la plataforma logística en el sentido de un lugar donde se instalen empresas de transferencia de productos, alguna oficina institucional de empresas, pero nada que de alguna manera tenga el impacto como el que tiene hoy día la empresa Masisa por ejemplo, actividades que sean de alguna manera compatibles con el desarrollo residencial que se propone para la ciudad, y genera aquí por ejemplo lo que es Masisa con su zonificación particular porque ya es una industria que existe, por lo tanto esa industria mantiene sus condiciones normativas que de alguna manera ya fueron consideradas en el Plan Regulador anterior, pero se reduce su zonificación porque actualmente esa zona industrial que estaba considerada en el actual Plan Regulador era una zona mucho más amplia han pasado casi 15 años y no se han expandido esos sectores que se habían pensado, por lo tanto esas nuevas zonas ya no se van a considerar como zonas industriales con las características por ejemplo de industria molesta, o contaminante, o peligrosa, sino que como la plataforma logística y también en el corredor de la Ruta 5 desde el enlace hacia el norte, también esta propuesta considera incorporar todo lo que está pasando de la Ruta 146 yendo hacia Concepción hacia el sector Coihuiuco Sur, ahí hay varias empresas que se han instalado, actualmente muchas que están fuera del área urbana y el Plan Regulador también tiene que hacerse cargo de lo que va a pasar ahí, por lo tanto genera ahí una zona nueva que es una zona mixta productiva, que es una zona que permite tener una actividad productiva inofensiva asociada también a que existen algunas viviendas, no está pensada como para viviendas tipo población, sino que más bien la vivienda asociada a la actividad productiva que es como lo que se está dando actualmente, está hablando ahí donde específicamente pueden encontrar el sector de Biodiversa por ejemplo, y también parte de la faja del camino yendo hacia Monte Águila hacia el costado poniente también incorpora una zonificación que permite este uso porque ya hay también actividades de este tipo, talleres, algunas empresas menores que se pueden instalar también con actividades residenciales que de alguna manera también soportan alguna de estas actividades productivas. Respecto al uso residencial que son los colores más amarillos que ven acá lo que se hace es un poco mantener parte del desarrollo que se pensó en el año 2009 hacia el sector oriente, pero ya un poco más restringido, se abre una ventana de desarrollo más hacia el norte por ejemplo camino a Lomas de Angol, también camino a Quinel, hacia el sector poniente hay sectores que todavía no han sido de alguna manera explotados del punto de vista del desarrollo residencial porque lo que se trata de ver es que todos los problemas ambientales que produce la empresa Masisa de alguna manera que afecta la población y que lo han manifestado en los talleres las personas que viven en el sector de Cabrero Oriente, tratar de evitar de que nuevas poblaciones también sigan teniendo estas complicaciones, por lo tanto se ven otras opciones de desarrollo principalmente hacia el norte y hacia el norponiente de la ciudad, y aquí ven que también hay un gesto bien importante de esta Imagen Objetivo que están viendo que es incorporar en su interior lo que es la laguna de Los Caulles como un medio también de regular o de planificar anticipadamente lo que se pueda dar en ese sector con estas parcelaciones que se están dando y que a veces no tienen un control, la forma de poder de alguna manera controlar lo que pasa alrededor de la laguna, también preservarla tiene que ver un poco con que quede dentro de la planificación y se le pueda dar un uso restringido a todo lo que es su borde y a su entorno y también a su alrededor permitir el uso residencial, pero en baja densidad, es decir con una característica por ejemplo que podrían ser de parcelas urbanas, están hablando de terrenos de 2.000, de 2.500 que es lo máximo que permite la subdivisión predial de un Plan Regulador dentro del área urbana, son terrenos entre cinco, seis casas por hectárea y eso de alguna manera para regular esta subdivisión a veces que no tiene control dentro del área rural y que empieza a acercarse y afectar también a estos cuerpos de agua, también esta propuesta reconoce gran parte de zonas de equipamiento pensando también que la ciudad va a necesitar terreno específico para equipamiento, ya sea para equipamiento salud, educación, deporte, etc., para darle soporte a lo que es el uso residencial futuro y ya dentro del mismo centro urbano de Cabrero se reconoce el uso mixto comercial que tiene la ciudad que mezcla el uso residencial con actividad principalmente en los equipamientos y el comercio, pero también le abre la opción a que Cabrero se pueda ir densificando hacia futuro en el centro de la ciudad, ¿qué significa esto?, que Cabrero tiene en su centro una buena red de vialidad y de infraestructura que tiene que ver con servicios públicos que puede ser aprovechada, porque los costos de urbanización también hacia las periferias son muy altos y a veces cuesta mucho ampliar los territorios operacionales de la empresa sanitaria, entonces dejar abierta la posibilidad de que a futuro Cabrero pueda crecer en su centro con una densidad controlada también, por ejemplo algunos sectores que se puedan hacer edificios habitacionales de tres cuatro pisos, que permitan que las personas también pueden acceder caminando con medios sustentables por ejemplo a los colegios, a los centros comerciales o hacer trámite en la ciudad, también queda abierta esa posibilidad dentro de la planificación que se está proponiendo, la propuesta en sí también conecta con lo que es Monte Águila, y Monte Águila aquí se propone como una zona ya con un crecimiento que incorpora algunos desarrollos que existen por ejemplo hacia el sector Membrillar Sur, La Colonia, al sector de La Mancha se expande el área residencial propuesta y se genera también como algunos aspectos interesantes dentro de esta propuesta general como pueden ver ahí unas grandes manchas verdes que eso es algo importante que no estaba considerado desde el punto de vista en cuanto al confort de los habitantes de la ciudad en la propuesta anterior y aquí se considera eso porque en el fondo el tema del cambio climático, estas las olas de calor que vienen en verano es importante que las ciudades contemplen dentro de su área urbana estas superficies verdes que amortigüen los efectos de estos cambios climáticos, aquí pueden ver que el Plan Regulador anterior tenía una superficie de 1.884 hectáreas, ahora se están proponiendo 4.605 hectáreas, también con el punto de vista industrial que son estas zonas que ven acá dentro de este esquema que como les mencionó estas son zonas mixtas productiva, la plataforma logística y la zona industrial de Masisa y otra zona industrial que está propuesta también frente a la Ruta 5 Sur en el sector oriente del enlace hacia el sur también genera un aumento de superficie, por ejemplo en el caso de zonificación de transporte se incorpora aquí una zona que vendría a ser como un puerto intermodal de transporte donde se podría conectar el transporte ferroviario con el transporte

terrestre, ahí se genera una zona importante de 74,5 hectáreas, una zona productiva industrial que es la que tienen actualmente que corresponde a la empresa Masisa también y la otra que se está proyectando al otro lado de la Ruta 5 Sur con 185,95 hectáreas y una plataforma logística que es la que apunta un poco más al desarrollo de la ciudad ya suma 406 hectáreas, entonces hay una ampliación cerca de un 76,8% en cuanto a la superficie para actividades productivas y logísticas que está proponiendo este Plan Regulador. Respecto a las zonas residenciales también genera un aumento de la zona destinada para el desarrollo residencial futuro en cerca de 692 hectáreas, o sea una superficie bastante considerable que se está incorporando en este instrumento pensando a lo mejor no en 10 sino que en 20 años más para que la ciudad tenga su espacio necesario para seguir creciendo en forma adecuada, en total el Plan Regulador vigente ofrecía 1.043 hectáreas y la propuesta nueva ofrece 3.073 hectáreas, es decir casi un 200% de aumento de superficie residencial se está incorporando en esta nueva propuesta, por otra parte hay zonas de equipamiento que definía el anterior Plan Regulador y esas zonas de equipamiento han disminuido en el sentido de que anteriormente eran 290 y ahora 171 y eso tiene una explicación porque las zonas que se están proponiendo como zonas residenciales también incluyen el uso de equipamiento, son zonas mixtas y esto pasa a raíz de que a veces se deja proyectado en el Plan Regulador y es un error que se aprende con el tiempo, con el paso de ver cómo funcionan los planos reguladores, cuando se proyecta una zona de equipamiento y pasan 10 años y ese equipamiento no se ejecuta ese terreno queda desocupado porque no se puede construir vivienda, por lo tanto la opción que se ve en esta planificación es que esos terrenos permitan equipamiento, pero si no se da el equipamiento dentro de un plazo pueda desarrollarse también algún proyecto habitacional, el equipamiento se entiende como aquellos usos que acompañan al tema residencial, pero que no son residencial, por ejemplo un colegio, un hospital, un gimnasio, un estadio, comercio, todo lo que de alguna manera sirve a la comunidad, pero que no es residencial, por lo tanto si se define que aquí va a haber una zona de equipamiento permite solamente ese uso, pero si va a querer hacer un proyecto de vivienda el director de Obras va a decir, pero aquí esta zona es de equipamiento no pueden hacer viviendas, pero no tienen a lo mejor un proyecto de equipamiento y puede pasar mucho tiempo con ese terreno ahí que no se puede concretar un proyecto siendo que a lo mejor hay un apuro dentro de la ciudad de que se pueda desarrollar algo residencial, por lo tanto estas zonas mixtas funcionan mejor en el sentido de que se pueden adaptar a las necesidades de desarrollo que tiene la ciudad a futuro, otro tema importante que incluye esta nueva propuesta que ven que dentro de este límite urbano aparecen estas manchas verdes con alta presencia tiene que ver con que dentro del límite se incorporan estas áreas verdes, zonas de valor paisajístico, por ejemplo todo lo que tienen aquí en los lomajes que están en el sector norte de Cabrero y detrás tienen lo que es la laguna de Los Caulles, todo ese sector que tiene un valor natural y ese valor de alguna manera el Plan Regulador lo reconoce al declararlo como una zona de valor paisajístico y trata de mantenerlo porque de alguna manera eso al desaparecer podría impactar negativamente en el calor, en que la temperatura del área urbana de Cabrero por ejemplo pueda subir unos grados en el futuro y eso afectar obviamente el confort de las personas que viven acá, por lo tanto se generan grandes superficies también de áreas con ese sentido de valor paisajístico, zonas de parques comunales, áreas verdes también que están pensadas con un doble propósito, que sean áreas verdes para el esparcimiento, para la recreación, pero también como corredores ambientales o de mitigación ambiental entre lo que pasa por ejemplo en la parte industrial y las zonas residenciales, hay que imaginarse por ejemplo parques largos de ancho más o menos de media cuadra o una cuadra que van recorriendo y esto pensando a futuro que estén arbolados y eso genere una mitigación con la polución que pueda venir de las áreas industriales o de los ruidos que vengan por ejemplo de la autopista, etc., entonces hay distintos tipos de áreas verdes que están siendo consideradas y hay que considerar que el Plan Regulador actual definía 162 hectáreas y en esta propuesta se proponen 672 hectáreas de áreas verdes y eso significa casi un 300% más de áreas verdes y eso estaría dando un rango muy superior a la recomendación que hace el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano para el rango de área verde por habitante que son 10m², 10m² se estima que es como un rango adecuado de calidad de vida para la ciudades, sin embargo acá están casi diez veces más proponiendo a futuro ese rango, y por otra parte tienen el aspecto de la vialidad, donde destacan obviamente la ruta expresa 146, la Ruta 5, la Ruta O-60 que une Cabrero con Monte Águila y aquí aparecen una serie de vías, que son vías propuestas de apertura de nuevas calles, el Plan Regulador tiene la posibilidad de decir *necesitamos* aquí proyectar una calle para conectar un sector con otro para poder habilitar el crecimiento de un sector que actualmente se está pensando a futuro, pero no se ha construido y dentro de esas calles que se están proyectando hay una que cobra especial relevancia que tiene que ver con una vía paralela a la Ruta O-60 que une Cabrero con Monte Águila, que salió en los talleres participativos, la única forma de incorporar un camino proyectado es teniéndolo dentro del límite urbano, por lo tanto aquí ven que el corredor que se genera entre Cabrero - Monte Águila permite generar esta opción y esta calle proyectada para que en un futuro Cabrero - Monte Águila tenga una alternativa en la ruta O-60, ya sea por algún accidente o corte de ruta, ven que también el hecho de generar un desarrollo en ese sector pasa por tener otras opciones de vialidad, y también otra alternativa que va paralela a la línea férrea por el lado poniente que va a tener un carácter más bien relacionado con las actividades industriales, conectar a lo mejor lo que va a ser el futuro intermodal que se está proyectando para el tema ferroviario con el transporte terrestre para que también tenga esa opción de otra alternativa por el lado poniente de conexión entre Cabrero y Monte Águila.

Alternativas Charrúa.



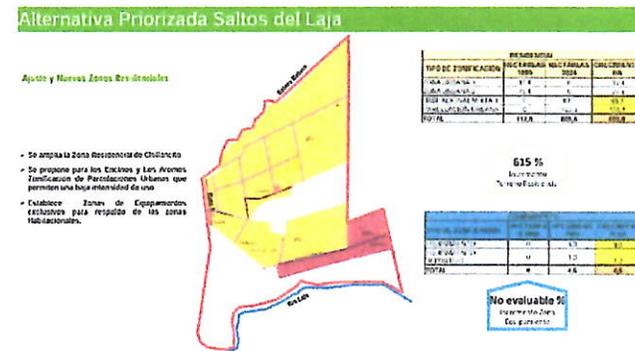
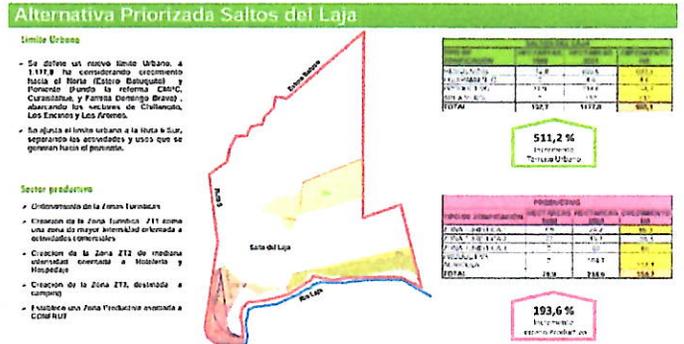
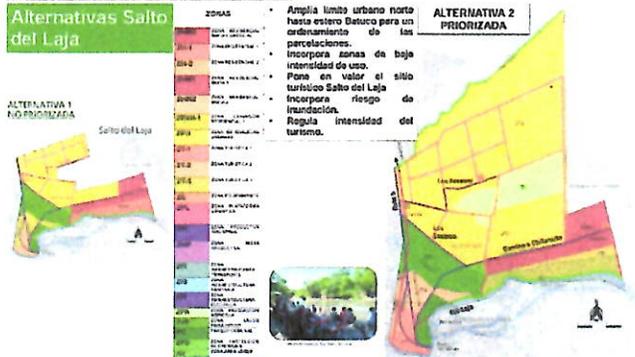
Alternativa Priorizada Charrúa





En el caso de Charrúa ven que también se propusieron dos alternativas, una alternativa que reconocía más bien lo que existe de actividad productiva energética, más lo que ha crecido la localidad principalmente en parcelaciones en el sector de Charrúa Sur y el sector donde está la laguna de Charrúa que se está parcelando, esos sectores también se incluyen dentro de la planificación y se genera también una zona de amortiguación a través de un parque comunal y zonas de áreas verdes que separe la actividad energética de la parte poblada, que es algo que pedían los vecinos de Charrúa y se genera esta zona de área verde que es bastante importante, la alternativa seleccionada también es una alternativa que tiene mayor tamaño y en este caso permite que el desarrollo de la infraestructura energética controlada, es decir con ciertas condiciones puede desarrollarse hasta lo que es la intersección del camino que accede a Charrúa que es avenida O'Higgins con la Ruta Q-97-N que es Cabrero – Yungay, y el resto de la localidad desde lo que es la calle O'Higgins hacia el oriente y poniente se pretende que se pueda dejar dentro del límite urbano, pero a través de una condición de parcela urbana, el mismo concepto que se veía en Cabrero que se podían hacer parcelaciones, pero ya no como poblaciones, sino que con tamaños prediales un poco más amplios están hablando entre 2.000 y 2.500m².

Alternativas Salto del Laja



En el caso de Salto del Laja es la localidad que tiene el instrumento más antiguo dentro de la comuna, del año 1990, aquí en el Salto del Laja hay una situación que no solamente ocurre en lo que pasa alrededor del río, sino que hacia el norte de Salto del Laja, en el sector Los Aromos se ha dado una serie de parcelaciones y esas parcelaciones que se están dando no están acompañadas por ejemplo con temas de resolución del acceso, hay calles que están cortadas, hay calles que están inconclusas, por lo tanto lo que se propone en el caso de Salto del Laja, que es la alternativa priorizada, es que si bien se incorpora todo lo que está colindante con el río, zonas de desarrollo turístico, también zonas de parques comunales, zonas también de protección ambiental, el sector del Estero Batuquito, todo este sector amarillo importante que ven ahí, que son las parcelaciones que se están dando que llegan por el norte hasta al Estero Batuco, todo eso dejarlo como una zona de desarrollo de parcela urbana para que todo el crecimiento que tenga ese sector esté de alguna manera ordenado y también queden ahí las calles proyectadas y algunos equipamientos que solicitó la comunidad junto también con áreas verdes, a grandes rasgos esa es la planificación, obviamente que acá en el Salto del Laja se incorpora algo bien importante que no estaba considerado, que es la área de riesgo de inundación, es un tema bien importante, que la única forma de que estos riesgos sean reconocidos es que queden en los instrumentos de planificación y ese sería el caso de Salto del Laja que en esta pasada tendría el riesgo de inundación incorporado dentro de su planificación. Volviendo al tema en general, este proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo tiene tres fases, la primera fase tiene que ver con que al Concejo Municipal se le presenta esta Imagen Objetivo y de alguna manera es la prueba para dar paso a la consulta pública que esa fase ya se cumplió, actualmente están en la fase 2 que tiene un plazo de 30 días que se podría prorrogar a 45, o sea se podría aumentar por 15 días más, pero esta fase tiene que ver netamente con la consulta ciudadana, la exposición al público, la realización de audiencias y es un periodo en el cual todos los vecinos tienen la posibilidad de hacer observaciones y sugerencias a esta propuesta que se está presentando, esto es bien importante en el sentido de que las observaciones que

tengan los vecinos tienen que ser ingresadas por un medio oficial, ya sea por Oficina de Partes o a través de correo electrónico del Plan Regulador que está definido en la página web para recibir estas observaciones, por qué, porque las observaciones al final del proceso tienen que ser revisadas una por una por el Concejo Municipal, el Concejo Municipal va a analizar las observaciones de cada uno de los vecinos y va a tomar una resolución y esa resolución puede ser que se acoge o que no se acoge, eso va a depender de los fundamentos de la observación, por ejemplo si tienen un terreno y se está proyectando una calle encima de ese terreno pueden hacer la observación de que tienen una afectación y que esa afectación a lo mejor no podría ocurrir si la calle a lo mejor se desplaza a ciertos metros o hace colindar esta calle proyectada con un deslinde para que sea un poco más factible de realizar a futuro, entonces esa observación se ingresa a través de los formularios que tienen ahí, o bien si no tienen acceso al formulario igual se puede hacer a través de una carta con el debido fundamento de la observación y a lo mejor acompañado con fotografías, la ubicación de la casa o del predio que está afectándose y esa observación pasa al Concejo Municipal y el Concejo Municipal la revisa, la analizan desde el punto de vista técnico y si tiene fundamento obviamente se puede tomar la determinación de que ese trazado de esa calle se pueda desplazar para no afectar al vecino, o en algunos casos se mantiene la calle porque es más importante el bien común que a lo mejor la afectación a un vecino, porque el Plan Regulador tiene esa vocación también que hay que pensar en el bien común y a veces el bien particular dejarlo un poco de lado en el sentido que por ejemplo una calle puede conectar dos sectores importantes de la ciudad y a lo mejor afectar solamente a un vecino, pero esas decisiones caen netamente en el Concejo Municipal en su momento cuando sea la resolución de las observaciones, por Ley cada una de las observaciones tienen que ser resueltas en sesión especial de Concejo Municipal y el proceso determina que una vez que el concejo tomó la determinación se le responde al vecino a través de carta certificada, está todo bien normado para que no quede en el aire y que haya una respuesta para cada una de las observaciones y eso más encima forma parte del expediente que revisa Contraloría, si Contraloría revisa que a lo mejor no se le dio respuesta a un vecino puede observar el proceso, por lo tanto es bien importante que se sigan todos los pasos que están normados, hay una respuesta, hay una resolución, queda en el acta de concejo, se le da respuesta al vecino y todos esos documentos forman parte del expediente de la consulta que están haciendo ahora, después de este proceso cuando cierra el periodo de observaciones viene este periodo de revisión de estas observaciones y una vez que se termina de resolver las observaciones el Concejo Municipal toma la decisión de aprobar en definitiva la Imagen Objetiva y en base a esos términos hacer el anteproyecto del Plan Regulador que es la siguiente etapa, es decir, ya con más detalle toda la propuesta del Plan Regulador, después de eso se le envía la respuesta a los vecinos que hicieron observaciones y se publica también en el Servicio de Impuestos Internos porque se amplía en este caso el límite urbano, tiene que estar todo transparentado y publicado también en la página web municipal, también hay lugares de exposición de esta Imagen Objetiva, en Cabrero en el hall de la Ilustre Municipalidad, en el OIRS del CESFAM de Cabrero; en el caso de Monte Águila en el hall de la Casa de la Cultura y en el CESFAM de Monte Águila; en Charrúa en la posta de Charrúa, en el acceso Escuela Hogar Charrúa y en el almacén Don Gume; en Saltos del Laja posta de Chillancito, Liceo Saltos del Laja, oficina de informaciones sector pueblo artesanos Salto del Laja, también está la posibilidad de descargar esta información de la página web o bien acercarse a la oficina de Secretaría Comunal de Planificación si quieren tener a lo mejor alguna copia impresa de algún sector o planos de la Imagen Objetiva, lo que van a trabajar después a continuación en las mesas tiene que ver con cosas más bien que pueden ser de carácter general sobre el proceso, sobre dudas de lo que se está presentando, pero si son observaciones puntuales de cada vecino o de agrupaciones, lo importante es que se hagan llegar a través de un medio formal, esta no es la instancia como para resolver ese tipo de información, para eso están estos mecanismos establecidos por Ley, porque así queda registro de la observación, registro de la respuesta y eso es lo que pide Contraloría para que esto sea un proceso transparente, entonces a contar desde el día de ayer se cuentan 30 días para recibir estas observaciones, los mecanismos son a través de Oficina de Partes que es como lo más recomendable, también el correo electrónico que está definido ahí planregulador@cabrero.cl, eso también va a ser válido porque después todas las observaciones que lleguen por correo electrónico van a ser ingresadas por Oficina de Partes, importante que tengan los datos de las personas para después hacer llegar las respuestas, nombre, dirección, si tienen algún correo electrónico, algún número de teléfono, vuelve a insistir en que las observaciones tienen que ser bien fundadas para tomar una buena decisión también.

Sr. Pdte. da las gracias al Arquitecto Cristian Bustos Erwenne, a continuación pasan a las mesas de trabajo para luego ya empezar con las consultas y las respuestas.

Mesa N°1: Expone Valeska Villagrán Montesinos.

- Alrededor de la laguna Los Caules que no se permita la construcción de nuevas viviendas y que la plantación de árboles que se regule para que sean árboles nativos y no sea más industrial.
- Respecto al cerro La Cruz necesitan que se mantengan más áreas verdes y de entretención, que no se haga tan urbano.
- La zona de camino a Quinel hacia el frente de villa El Rosal, vecinos solicitan agrandar la zona residencial.
- Revisión del sector Las Barrancas, necesitan saber el uso de suelo que existe hacia allá, no saben bien hasta donde llega el uso del suelo, si va a ser solo área verde, después el frente si va a ser mixto o si va a ser residencial.
- Hay un terreno en la calle General Cruz que pasa por Las Perlas frente al camino de la feria que colinda con la línea férrea, ahí ahora es una área verde y no está considerado el uso de suelo residencial para la gente que vive ahí.
- Se propone un área de cementerio en la zona ZMP.

Mesa N°2: Expone Luis Jara Urbina.

- EL Plano Regulador debe mantener los sistemas hídricos que existen y que han existido por el tiempo, ya sea canales de riego, canales de desagüe para el invierno para los sectores, conforme a la Ley, que no se borren porque cuando se hacen parcelaciones al borrarlos provocan inundaciones a las parcelas que están agua arriba de estos, mantener los ecosistemas de humedales y todo lo que es con respecto a lo que es hídrico.
- Lo otro que les preocupa es que el cambio de uso de suelo les afectará de forma íntegra, ya que como mencionaba el arquitecto, el Plano Regulador una vez que se presenta se va a presentar al Servicio de Impuestos Internos y al presentarse al Servicio de Impuestos Internos, el Servicio de Impuestos Internos va a ver roles y no personas, en el cual hay personas que tienen bastante escasez, tienen muchos problemas y al cambiar el uso de suelo por ejemplo de rural o agrícola a zona urbana indudablemente puede que paguen contribuciones o le suban las contribuciones a un nivel que no puedan mantenerse dentro de su misma propiedad.

- Les preocupa que las zonas mixtas fueran más productivas.
- ¿Cuánto tiempo se demora cuando se postulan las plazas para estas zonas?, que se puedan consolidar y que no sea todo urbano que siempre se mantengan, ya sean pulmones para el bienestar de las personas como bien decían para capear el calor, también para la polución de las plantas que ya existen de tiempo que también hay que respetarlas y de cierta manera que puedan vivir en un entorno también más seguro y de cierta manera considerando el cambio climático que hay hoy en día.

Mesa N°3: Expone Francisca Rosas Cisternas.

- ¿Se pierden los beneficios agrícolas o convenios con INDAP al cambiar el uso de suelo de agrícola a zona ZPU que son las parcelas urbanas en el sector de Los Caulles, ya que tienen gente que tiene ganadería, que tiene cultivos?
- ¿La zona ZVP podría ser más cercana de la laguna para preservar la laguna Los Caulles?, porque hay una zona que es súper amplia que está como a un costado de la laguna y la laguna tiene una área verde que es súper cortita y chiquitita, cree que en realidad lo que se debería preservar sería también toda el área cercana a la laguna.
- Del sector de Membrillar ZMP, ¿La superficie predial mínima en cuánto se pueden subdividir los predios?
- ¿Cómo urbanizar si el sector está inserto en el sector forestal CMPC y Masisa?, eso es del sector de Membrillar.

Mesa N°4: Expone Mario Garrido Sabag.

- Vecinos de Vista Hermosa están muy conformes porque ven reflejada su inquietud que llevan peleando del 2009, que es el cambio de zonificación, también aprovecha de comentar que hay unos vecinos que piden ejecutar la calle Las Amapolas y Ebenezer que son de Vista Hermosa.
- Hay vecinos de camino a Monte Águila los cuales están muy conformes con la ampliación del límite urbano de 500 metros desde el eje central de la calzada, lo que permite la proyección de una vía alternativa de Cabrero a Monte Águila, lo cual lo encuentran muy conveniente.
- También se habló del proyecto del cementerio que está cerca del autódromo, el cual lo encuentran muy conveniente.
- Encuentran que no está contemplado eliminar la zonificación de área verde en la calle Arturo Prat al norte.
- Hay dudas sobre conocer y definir los anchos de los canales y esteros respecto al Coihuico y al canal Quinel.
- En general hay algunos cambios de zonificación que piensa que son muy convenientes, ya que habían terrenos de gran extensión que estaban detenidos en el tiempo acá en Cabrero en pleno centro de la ciudad y que no permitían hacer ningún tipo de proyecto ahí, así es que encuentra muy conveniente que hayan acogido algunos cambios de zonificación para poder ejecutar ahí proyectos de futuro para la localidad.

Mesa N°5: Angélica Arias Arias.

- En el sector La Quinta Poniente se está emplazando empresa supuestamente de estación de servicio, la duda es que ese sector está como zona industrial y la preocupación es que en esos sectores se van a levantar empresas donde también va a haber mucha contaminación y además desplazamiento de vehículos de carga pesada, entonces la duda, qué va a pasar con eso, si eso se va a regularizar de alguna forma, cómo lo van a dejar, si va a ser semi-industrial, o industrial o residencial.
- Hay una vecina que tiene su residencia en villa Nueva Visión y resulta de que ella no ha podido regularizar su casa porque ese lugar está como la mitad para residencial y la otra mitad para áreas verdes y resulta de que la casa del lado si pudo regularizar porque se obtuvo por subsidio y la casa de ella no ha podido regularizarla porque está en zona de área verde, entonces también eso poder verlo para que pueda regularizar su casa.
- Vecino del sector La Isla le interesa saber si su sector se proyecta como zona semi-industrial, según se registró en otra asamblea.
- En la zona ZE está la villa Los Fundadores, pero también hay una maestranza, tienen el problema que hay mucha polución, entonces si esa empresa está ubicada en ese lugar y según el mapa dice que ese lugar es para zona de equipamiento y está también dentro de la zona ZEH1, esa empresa no debería estar en ese lugar, ¿qué va a pasar con esa empresa?, porque está ocasionando bastantes problemas sobre todo en el verano, ya que tienen mucha entrada de camiones.
- En el lugar donde se encuentra proyectada la villa Nueva Visión está emplazada como área verde no para construcción habitacional, entonces qué va a pasar con eso, ¿sigue como área verde o se va a cambiar el plano regulador para que puedan ahí realizar viviendas?

Sr. Pdte. da las gracias a los representantes de cada mesa, también a los vecinos que se han quedado hasta el final para ser parte de la finalización de este trabajo, de la Imagen Objetivo, no está dentro del programa, pero de todas maneras van a responder algunas cosas de manera general para que también sientan el respaldo que el municipio está otorgando a esta reunión, es tremendamente relevante poder escucharlos y saber que están interesados en que el uso del suelo que se le va a dar una vez que se apruebe este Plan Regulador va a ser con el consenso de todos, por eso le va a dar la palabra a la directora de Planificación para que se refiera a algunos aspectos que fueron mencionados y que es fácil de poder responder y de explicar, hay que recordar que todas las consultas más particulares por ejemplo de Nueva Visión, de la vecina que tiene alguna complicación lo debe hacer a través de Oficina de Partes para que legalmente sea incorporada su pregunta, o a través de la página web, a continuación cede la palabra a directora SECPLAN. **Directora SECPLAN** primero que todo los felicita por las acotaciones, observaciones y comentarios, muy atinentes, una mirada muy comunitaria que es lo que buscan estas asambleas porque como bien se ha señalado los problemas más particulares se deben abordar con las observaciones a través de los medios que indicaron, entonces justamente este el espíritu porque finalmente son problemas más bien comunes, en relación a algunas observaciones va a hacer algunos comentarios y la idea que la Arquitecta Marissa Macchiavello también pueda complementar otras un poco más técnicas, por ejemplo en relación al tema de las áreas verdes y a las zonas de protección natural de la zona por ejemplo de la laguna Los Caulles, justamente la idea de este plan es poder proteger los cuerpos de agua no deben olvidar que hoy día existe por ejemplo una Ley de protección de humedales urbanos por ese motivo es súper importante dejar estos cuerpos de agua dentro de la zona urbana porque lo que está fuera no es posible regularlo por eso hoy día están en el fondo decidiendo esta protección a través de incorporar la laguna y evidentemente es posible revisar esa observación que hizo la mesa 1 respecto de poder generar un borde que proteja la laguna, así es que obviamente la idea es que también lo puedan materializar como observación más allá del comentario de la mesa de hoy, la idea es que lo puedan expresar que a lo mejor alguno de los vecinos se haga cargo de esa observación y

que pueda incorporarla por escrito por los medios formales, en el caso también por ejemplo de villa El Rosal, ahí tienen que revisar específicamente el tema más puntual de la pregunta, en el caso del sector Las Barrancas también ahí hay que ver bien los límites que también eso habría que revisar bien porque no hay que olvidar que hoy día lo que están haciendo es zonificar la etapa del anteproyecto ya define los metros específicos por ejemplo del área, desde cuánto es la carretera hacia el norte, hacia el sur, eso ya va en la etapa que viene, hoy día es una zonificación, por lo tanto los límites de las zonas son referenciales eso puede variar con un detalle más adelante, lo mismo en el caso por ejemplo de la consulta de las áreas verdes de General Cruz, hoy día también en esta propuesta se han preocupado de que donde existen viviendas que estén emplazadas en zonas de áreas verdes que impidan la construcción quede desafectado, es decir se elimine esa zona de área verde para que las personas puedan regularizar sus viviendas porque son viviendas que históricamente han estado allí y, históricamente no han podido resolver su problema y eso sí lo acoge el Plan Regulador, lo mismo que algunos comités como por ejemplo Vista Hermosa que también tuvo desde el año 2009 esta problemática también se elimina la restricción para que puedan ellos hoy día postular y tener su comité como corresponde, en el caso por ejemplo de Nueva Visión tuvieron reuniones con grupos específicos durante el proceso, con comités, con algunos vecinos para poder construir la Imagen Objetivo, por lo tanto también en el caso de Nueva Visión se incorpora dentro de la zona que permite vivienda, ya no va a quedar con esta restricción que tienen hoy día los vecinos y van a poder regularizar sus casas sin inconvenientes y lo mismo para algunas villas que hoy día no tienen acceso, por ejemplo en Monte Águila como es Los Escritores por ejemplo, se están también planteando vialidades para que el día de mañana ellos puedan en el fondo tener sus accesos a esos loteos, preguntaban también por el tema de los proyectos de áreas verdes, de los plazos para hacer un proyecto de plaza, obviamente los planes reguladores no vienen con financiamiento, eso es súper importante que igual lo comprendan porque este es un plan que no tiene recursos aparejados con el plan, los recursos en el caso del municipio deben irlos gestionando por eso que estos planes reguladores tienen una vigencia de hasta 20 años porque se entiende que obviamente en virtud de las prioridades y en virtud de los recursos se van a ir materializando calles, áreas verdes, porque obviamente no pueden hacerlo todo inmediatamente y eso va a depender de la necesidad más urgente que la comunidad tenga para poder ir construyendo por ejemplo las plazas, a modo de comentario, por ejemplo ellos como administración iniciaron un plan de recuperación de áreas verdes el 2012 y a la fecha ya han logrado ejecutar la gran mayoría de las plazas, pero en 12 años, o sea hay que entender también que son procesos largos porque un proyecto por ejemplo lo tiene que elaborar un equipo municipal contratando por ejemplo las mecánicas de suelo, la topografía, etc., después los arquitectos diseñan, se elabora el proyecto, se postula al Gobierno Regional, a la SUBDERE, hay revisores y tienen sus plazos puede ser un año y una vez que lo aprueban el alcalde va toca la puerta para que entreguen financiamiento y después tiene que llegar el convenio, después se tiene que licitar, después tiene que licitarse y llegar una empresa constructora, o sea están hablando que un proyecto pueden ser 4 años desde que se ejecute el diseño hasta que se construye, entonces por eso los planos reguladores están pensados en un horizonte de a lo menos 15 a 20 años para ir materializando todas estas obras, también preguntaba una vecina por ahí respecto de INDAP, es un tema que van a corroborar, pero según la experiencia y el conocimiento que manejan respecto de otras comunas no tiene que ver el uso urbano con el uso agrícola necesariamente, es decir, pueden haber usos agrícolas de suelo agrícola dentro del límite urbano, por lo tanto hay casos que por lo menos ella personalmente conoce incluso en otras comunas donde hay familias que son beneficiarias de INDAP que están dentro del límite urbano, pero el suelo sigue siendo agrícola e incluso por lo mismo están exento del pago de contribuciones, aún siendo urbano manteniendo su suelo agrícola exento de pago de contribuciones, entonces obviamente ahí van a tener mayores claridades y mayor respuesta y la idea es que alguien se haga cargo quizás de hacer la consulta formal, y todo lo que tiene que ver con la superficie predial mínima, la ocupación de suelo, a qué se refiere con la superficie de ocupación de suelo, por ejemplo si tienen un terreno que tiene 100m² el Plan Regulador les dice si pueden ocupar los 100m² para construir o pueden ocupar el 50% del terreno o el 20%, pero todo eso viene en la fase del anteproyecto, que eso es después que se apruebe la Imagen Objetivo, hay que recordar que hoy día solamente están aprobando la zonificación, pero la norma, la altura de edificación, lo que se permite, lo que se prohíbe, los metros cuadrados, todo eso viene después cuando se elabore la norma en la etapa del anteproyecto, pero para eso primero deben aprobar en algún minuto la Imagen Objetivo con las observaciones que la comunidad haga y que sean posible acoger.

Sr. Pdte. da las gracias a directora SECPLAN, a continuación cede la palabra a la profesional SECPLAN, Arquitecta Marissa Macchiavello Goldberg. **Marissa Macchiavello, Arquitecta** aclara que en el caso de Servicio de Impuestos Internos tuvieron una reunión específica porque habían varios sectores que tenían la misma consulta y Servicio de Impuestos Internos genera su avalúo en función de las áreas homogéneas que ellos mismos establecen, es decir, hoy día hay un terreno que puede estar fuera del límite urbano, pero donde Servicio de Impuestos Internos ha evidenciado que hay mayor construcción de vivienda y por lo tanto se entiende como una zona habitacional o residencial ellos ya tienen una tasación de eso, por eso hoy día hay sectores como Las Islas o a lo mejor el mismo sector de Membrillar o Coihuico donde pagan contribuciones por tener edificaciones, pero están fuera del límite urbano, asimismo cuando hay terrenos que están dentro del territorio urbano y mantienen la actividad agrícola como señalaba la directora ellos también tienen otro tipo de evaluación porque en el fondo Servicio de Impuestos Internos considera la actividad que se está ejerciendo sobre ese territorio, entonces obviamente hay ciertas afectaciones en el sentido en que sube la plusvalía y sube el valor de suelo en general, pero no hay una afectación directa al estar en suelo urbano o en suelo rural que pueda hacer un cambio en las contribuciones, qué cosa podría ocurrir por ejemplo si no tienen regularizada su edificación y eventualmente Servicio de Impuestos Internos hace la tasación o hace este reavalúo e identifica construcciones que vaya asociado a eso, pero no necesariamente al pertenecer a un nuevo límite urbano, porque ha pasado en otras reuniones también donde la gente ha preguntado *¿sí estoy en suelo rural no tengo que regularizar mis edificaciones?*, la Ley establece que cualquier construcción tiene que tener su permiso de edificación y en función de eso se informa a Servicio de Impuestos Internos, entonces la consulta en realidad no es tan solo el suelo urbano, sino que es lo que hacen en sus terrenos que es lo que genera el avalúo de ese terreno, una de las consultas que por lo menos en algunas mesas se repitió bastante era el sector de Las Barrancas y el límite que se establece, hoy día hay una propuesta lo que el plano regulador o la imagen objetivo recoge es aquellas viviendas que estaban cercanas, sin embargo hay varios vecinos que han identificado algunas viviendas que todavía están siendo afectadas o algunos terrenos que quieren que tengan una vocación y se va a hacer la revisión en terreno con los equipos técnicos, pero es sumamente importante que cada uno de los vecinos que tenga esa afectación haga llegar la consulta formal con los antecedentes de su terreno, porque ellos no pueden identificar cuáles son cada uno de los predios porque

trabajan hoy día solamente con las bases de Servicio de Impuestos Internos, pero obviamente si hay algún interesado específico sobre algún cambio de uso de suelo lo importante es que lo haga llegar lo mismo con las personas de áreas verdes, han hecho el trabajo en función de aquellos vecinos que han hecho el requerimiento, si hay algún vecino que viendo la información que está, todavía tenga dudas puede dirigirse a la oficina lo revisan en más detalle y pueden hacer a lo mejor las correcciones necesarias en esta instancia. **Sr. Pdte.** manifiesta que un gusto sin duda haber compartido un ratito con los vecinos, les pide que puedan seguir de muy cerca todo el trabajo que se está realizando respecto a lo que va a ser el futuro Plan Regulador, por ejemplo hoy día en la tarde a las 15:30 horas van a estar en la escuela de la localidad de Charrúa, una misma reunión con una convocatoria también con la comunidad y si quieren participar también están invitados a esa reunión porque a lo mejor quedaron con algunas dudas y en esa reunión pueden salir de algunas dudas, pero lo importante que todas las consultas personales u observaciones a esta Imagen Objetivo, hay que realizarlas a través de escrito por Oficina de Partes, o por la página web, también quiere agradecer obviamente primero a los concejales que les acompañan el día de hoy, segundo a la pieza clave importante para poder sacar adelante este trabajo liderado por la directora de Planificación Ethilly Montes, al equipo de Asesoría Urbana de SECPLAN, que es Marissa Macchiavello que es la encargada, a Diego Muñoz que es Arquitecto, a Javier Sánchez que es Abogado, a Constanza Cid que es Ingeniera Civil Geóloga y a Oliver Mella que es Geógrafo y que han sido parte del equipo para poder trabajar en lo que es esta Imagen Objetivo, también a Rodolfo Morales que es encargado Arquitecto de la SECPLAN y Adolfo Escobar que es apoyo técnico que son equipos de proyectos para la oficina de Planificación, nada de esto se hubiese dado si no hubiesen existido las personas que ya nombró anteriormente que han estado dedicado al 100% con un ojo clínico para que este Plan Regulador se convierta en un desarrollo importante el día de mañana de la comuna de Cabrero, han hablado de la ubicación estratégica con grandes carreteras, la proyección de un puerto seco, la plataforma logística, pero nada de eso se puede desarrollar si no tienen un uso de suelo que permita que eso el día de mañana se pueda plasmar y obviamente con el trabajo de todos los vecinos, con las particularidades les pueden ayudar para ir mejorando lo que va a ser el día de mañana el Plan Regulador.

Habiéndose agotado el único punto de la tabla, **Sr. Pdte.** da por finalizada la sesión, siendo las 14:10 horas.



EDWIN VON JENTSCHYK PEÑA
SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE(S)
H. CONCEJO MUNICIPAL



ACTA MESA DE TRABAJO AUDIENCIA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

PROYECTO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CABRERO

N°	NOMBRE	OBSERVACIÓN	SECTOR
1	Cristian Ortiz	Alredor de la leguna Los Caules, pide no se permita la construcción de muchas viviendas y plantación de eucaliptus.	
2	Jessica Rivas	Centre la creu pue se mantenga con Arceos bordes y embetención	
3	Carlos Rozas	Zona de camino a Puñel hacia arriba al frente de Villa el Rozal, agrandar zona Residencias	
4	María Hetta Valeske Villayayá	Revisión del sector de los barrenchos sobre el uso de suelo, y sector Frente entre Paleos y esmeralde	
5	María Inés	Hay un tramo en la calle Grid Cruz, las partes y camino a la finca, colinda con línea finca. Hoy es Arce verde y si este consi- derado el uso de suelo.	
6	Pedro Osses	Propone Area de cementerio en Zona Zafra	



CERTIFICADO QUE ES
COPIA FIEL DEL
ORIGINAL



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CABRERO
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

ACTA MESA DE TRABAJO AUDIENCIA PUBLICA IMAGEN OBJETIVO

PROYECTO MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE CABRERO

N°	NOMBRE	OBSERVACION	SECTOR
	ANGÉLICA ARIAS	SE CONSIDERÓ EN ZONIFICACIÓN EMPRESA QUE PROYECTA CONSUMIR CERRONES EN SECTOR ZH2? P.E.H.-1.	Los Fondos
	JESSICA CARRASCO	SE ESTA ERPIZANDO EMPRESA " SUPUESTAMENTE DE SERVICIO" CONTIGUO A SUS VIVIENDAS ENDEMANDO POTENCIALMENTE CARRINO	Comuna Poniente
	MARCELA FRENTES	EXISTE LOTE CON TEMENOS VENDIDOS DE INMOBILIARIA EL CUAL ESTARA INTERVENCIONADO CON ACCESO A BARRUTA PONIENTE	-
	ARACELI CORTIÑEZ	QUIERE SABER SI ZONIFICACION DE LOTES CONTINUA COMO ZONA PASADIZA Y SE SOLUCIONA ES?	C. Vista Herrer
	MANUEL MONTOZ	LE INTERESA SABER SI SU SECCION SE PROYECTA COMO ZONA ZETU - INDUSTRIAL, SECON SE REGISTRO EN OTAS ASAMBLEAS	Sector la Isla
	TERESA FIGUEROA	QUIERE REGULAR SU VIVIENDA ACTUALMENTE EN COMPLEJO DE ADE VARE. SE SOLUCIONA ESTO?	Nueva Vista



OFICIO QUE ES
COPIA FIEL DEL
ORIGINAL



ACTA MESA DE TRABAJO AUDIENCIA PUBLICA IMAGEN OBJETIVO

PROYECTO MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE CABRERO

N°	NOMBRE	OBSERVACION	SECTOR
1.	Luis Jara	Mantener sistema Hidrico conforme a la ley uso ocio, disposición a la comunidad	Comunio
2.	Luis Jara	Usó suelo como afecta los contribuyentes Paso Rural - Urbanos	
3.	Ema Suarez	No Aumento considerable de tonos Productivos	
4.	Ema Suarez	Cuanto se se espere es el plazo de cambiar una tarificación si no se llega a consolidar	



CERTIFICO QUE ES
COPIA FIEL DEL
ORIGINAL



ACTA MESA DE TRABAJO AUDIENCIA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

PROYECTO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CABRERO

N°	NOMBRE	OBSERVACION	SECTOR
1		Se pierden los Beneficios Agrícolas o Convenios con Indap al Cambiar el uso de suelo de Agrícola a Zona ZPU Parcelas urbanas. Sector "Los Cauelles": sector Agrícola y Ganaderos	
2		ZVP Ampliar la zona al borde de la Laguna "Los Cauelles"	
3		ZMP la superficie predial mínima, Aser en cuanto pueda dividir los predios.-	
4		Como se urbaniza si el sector está previsto en medio de Sector Forestal CMPC y Masiva. Sector Mumbullan."	
	FRANCSA ROSAS		



CERTIFICADO QUE ES
COPIA FIEL DEL
ORIGINAL