



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOS LAGOS**  
**Secretaría Municipal**

---

**ACTA EXTRAORDINARIA N° 17**  
**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LOS LAGOS**

En la comuna de Los Lagos, a cuatro de Julio del año dos mil trece, siendo las tres horas, en la Sala de Concejo, se da inicio a la Sesión Extraordinaria del Honorable Concejo Municipal de la comuna de Los Lagos.

En ausencia del Sr. Alcalde Titular don Simón Mansilla Roa, lo subroga don Javier Santibáñez Báez, Administrador. Preside la sesión el Concejel Miguel Moya López, actúa como Ministro de fe la Secretaria Municipal Sra. María Soledad Espinoza Munita y en presencia de los siguientes Concejales:

**Sr. Aldo Retamal Arriagada,**  
**Sr. George Harcha Uribe**  
**Sr. Pedro Muñoz Álvarez.**  
**Sr. Patricio Espinoza Oteiza.**  
**Sr. Hugo Silva Sánchez, ausente con licencia Médica**

Se encuentran además presente: Patricio Contreras, Jefe de Unidad de desarrollo Urbano, Karla Fernández de Consultora Habiterra, José Opazo Jefe Finanzas, Veruska Ivanoff Directora Transito Gerardo Torres, Profesional de Secplan, Fernando Vásquez Director Regional del Serviu, Mauricio Núñez, Funcionario Secplan, Oscar Balocchi DOM, Claudia Vera Jefe Depto. Social, Erwin Carrasco Director DAEM, Guillermo Moya Director Depto. Salud.

**Concejel Moya:** En nombre de Dios, la Patria, la Región y la Comuna siendo las 15:00 horas se abre la Sesión Extraordinaria N° 17, del día 04 de Julio de 2013.  
La Tabla es la siguiente:

**1.- DISCUSION Y APROBACION ACTA ANTERIOR**

**4.- TABLA**

**4.1- PRESENTACION DOCUMENTO FINAL ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE LOS LAGOS. PRESENTA EMPRESA HABITERRA.**

**DESARROLLO**

**1.- DISCUSIÓN Y APROBACIÓN ACTA SESIÓN ANTERIOR**

**Secretaría Municipal:** Son de la N°11 hasta la 16.

**Concejel Moya:** Bien señores concejales ¿no sé si las leyeron?

**Concejel Silva:** Si yo las leí.

**Concejel Moya:** ¿Concejel Retamal?

**Concejel Retamal:** No las revise.

**Secretaría Municipal:** De la 11 a la 16 están enviadas por segunda vez y antes que esta también tiene pendientes la 7,8 y 9 que se las envíe con anterioridad.

**Concejal Moya:** Si están reenviadas hace tres días. De la 11 a la 16 serían las actas que estamos consultando si no la dejamos pendiente entonces, Patricio de la 11 a la 16 extraordinarias.

**Concejal Espinoza:** Las apruebo.

**Concejal Moya:** Bien entonces se dan por aprobadas las actas, bien vamos al único punto de la tabla

#### 4.- TABLA

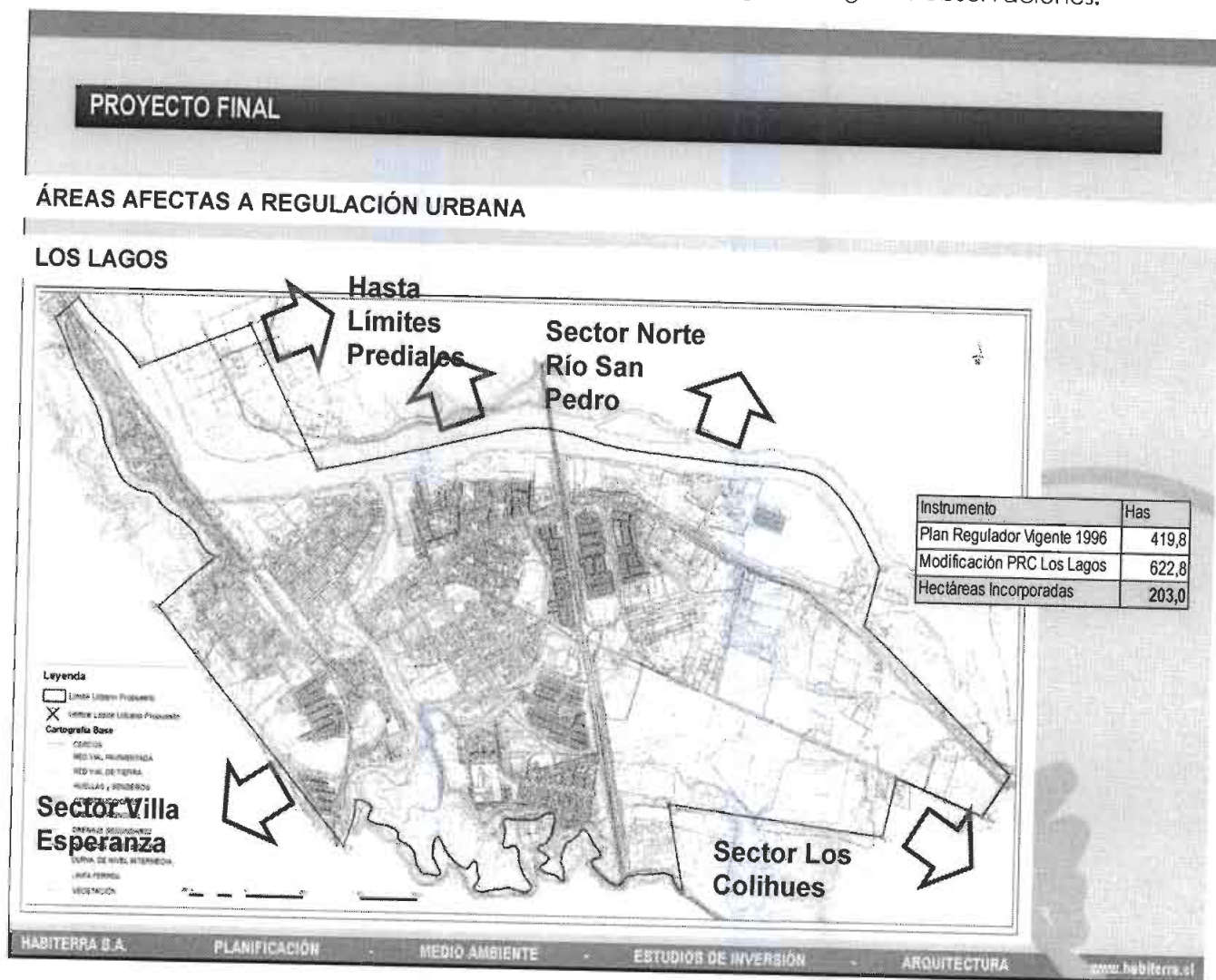
##### 4.1- PRESENTACION DOCUMENTO FINAL ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE LOS LAGOS. PRESENTA EMPRESA HABITERRA. DE LOS LAGOS. PRESENTA EMPRESA HABITERRA.

**Presidente Concejal Moya:** Damos la bienvenida a los Funcionarios Municipales, Directores de Departamento Salud y Educación, Jefes de Unidades, acá presentes, como también a don Patricio Contreras Jefe de Planificación y Programas de desarrollo urbano del ministerio de vivienda y urbanismo bienvenido don Patricio.

**Patricio Contreras:** Buenas tardes agradecerles por el espacio que se dieron para conocer la versión final del plan regulador que ustedes como recordaran nosotros por haya por en Enero del documento definitivo en ese documento definitivo se le incorporaron las opiniones los comentarios que aparecieron en ese momento, que también posteriormente en una versión específica que hizo el equipo municipal también la consultora procedió a generar algunos tipos de ajustes, en definitiva la idea es que ustedes puedan conocer el documento final que es el que va a iniciar el proceso de aprobación del plan nosotros esperamos hacia unos minutos atrás estuvimos conversando con Mauricio y la idea es entonces que en las próximas semanas poder tener programación del inicio del plan regulador, como ustedes recordaran los procesos aprobatorios del los planes reguladores comunales tienen una serie de actividades que hay que cumplir rigurosamente entre los cuales destaca la prensa, la audiencia pública que la idea es hacerla en todas aquellas localidades que forman parte del plan regulador, con la finalidad que los vecinos se informen hagan llegar sus comentarios, observaciones, objeciones y que en la actividad final estoy hablando de un recorrido que puede demorar unos dos o tres meses, el plan se presenta ante ustedes, con las observaciones que hubiesen llegado de parte de todos los vecinos de manera que se analicen las observaciones y se respondan las respuestas, por eso es importante concluir con las etapas con lo que se refiere a los estudios previos y ingresar a la etapa de lo que la aprobación y la planificación, lo que se hace aquí es presentar el plan para que los vecinos con su debido derecho lo puedan conocer, para nosotros esta etapa es muy importante esta etapa de terminar los estudios previos porque con esto se marca de una manera el convencimiento que tiene el municipio los equipos técnicos y el concejo comunal respecto a un proyecto aquí se marca el convencimiento de que aya vamos en términos de planificación y eso es muy importante porque el proceso de aprobación de los planos reguladores se agilice y es por esa razón que los planos reguladores en Chile demoran 3, 4, 5, 6,7,8, 9 años como el de Valdivia entonces es muy importante que en esta etapa estemos muy de acuerdos y que cuando aparezca las observaciones obviamente hay observaciones que son tremendamente pertinentes se pueden analizar en su merito pero lo importante es el convencimiento de que esto es lo que queremos para la comuna en materia de planificación urbana, en ese contexto darles las gracias en nombre del ministerio de vivienda con esto nosotros cerramos la primera parte de este ciclo que era llevar técnicamente los estudios previos y también el compromiso es seguir apoyando al municipio y continuar con el apoyo del municipio para



**Karla Fernández:** Sin embargo en el taller que hicimos surgieron algunas observaciones.



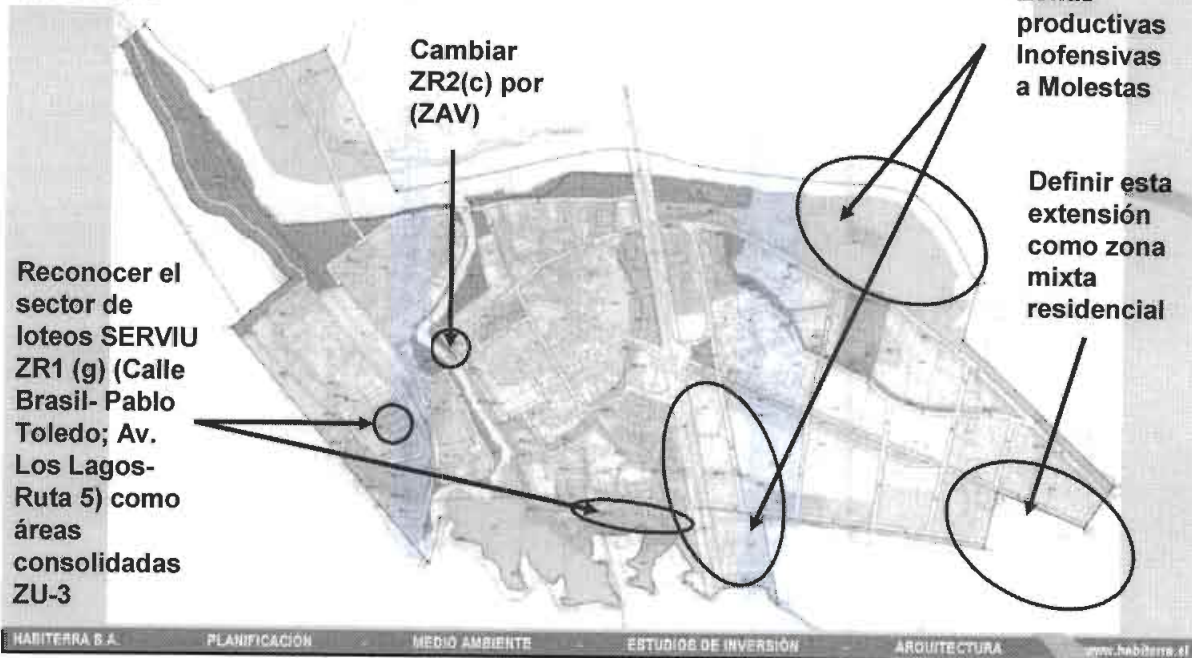
**Karla Fernández:** También hubo observaciones en relación a la zonificación, también hubo dos observaciones respecto del sector de los loteos SERVIU. Bueno se les reconoce el sector de loteos SERVIU ZR1 (g) (Calle Brasil- Pablo Toledo; Av. Los Lagos- Ruta 5) como áreas consolidadas ZU-3



## PROYECTO FINAL

### ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

#### LOS LAGOS



**Karla Fernández:** En relación de la vialidad aquí lo que se quiere es dar continuidad a la Villa Esperanza y por eso se extiende el limite urbano con el fin de poderla gravar y con el fin de que posteriormente se pueda pavimentar.

**Concejal Harcha:** Perdón yo no pude estar en la reunión anterior que el concepto de molesto cual es la zona de molesta que se define como molesta.

**Patricio Contreras:** Lo que pasa es que en el suelo de actividades productivas tienen que ver con toda actividad que son de tipo industrial o de gaste similar a la industria y la ley de urbanismo y construcción establece que existe una clasificación que previene del código sanitario es decir que el SEREMI de salud clasifica las actividades en cuatro tipos, las inofensivas, las molestas, las contaminantes y las peligrosas, la diferencia que hay básicamente las inofensivas y las molestas, las inofensivas son todas aquellas actividades productivas de todas las actividades comerciales por así decirlo las emanaciones los olores quedan reducidas al interior del predio, en cambio en las molestas se puede producir que estas vayan mas allá de los predios, en la practica que significa eso y es por eso que se producen estas observaciones que en una zona que tiene evidentemente de carácter productivo, la de tipo inofensivo era bastante ilimitada porque en rigor uno puede cuestionar que hayan algunas panaderías que incluso están clasificadas como molestas y no inofensivas como talleres productivos.

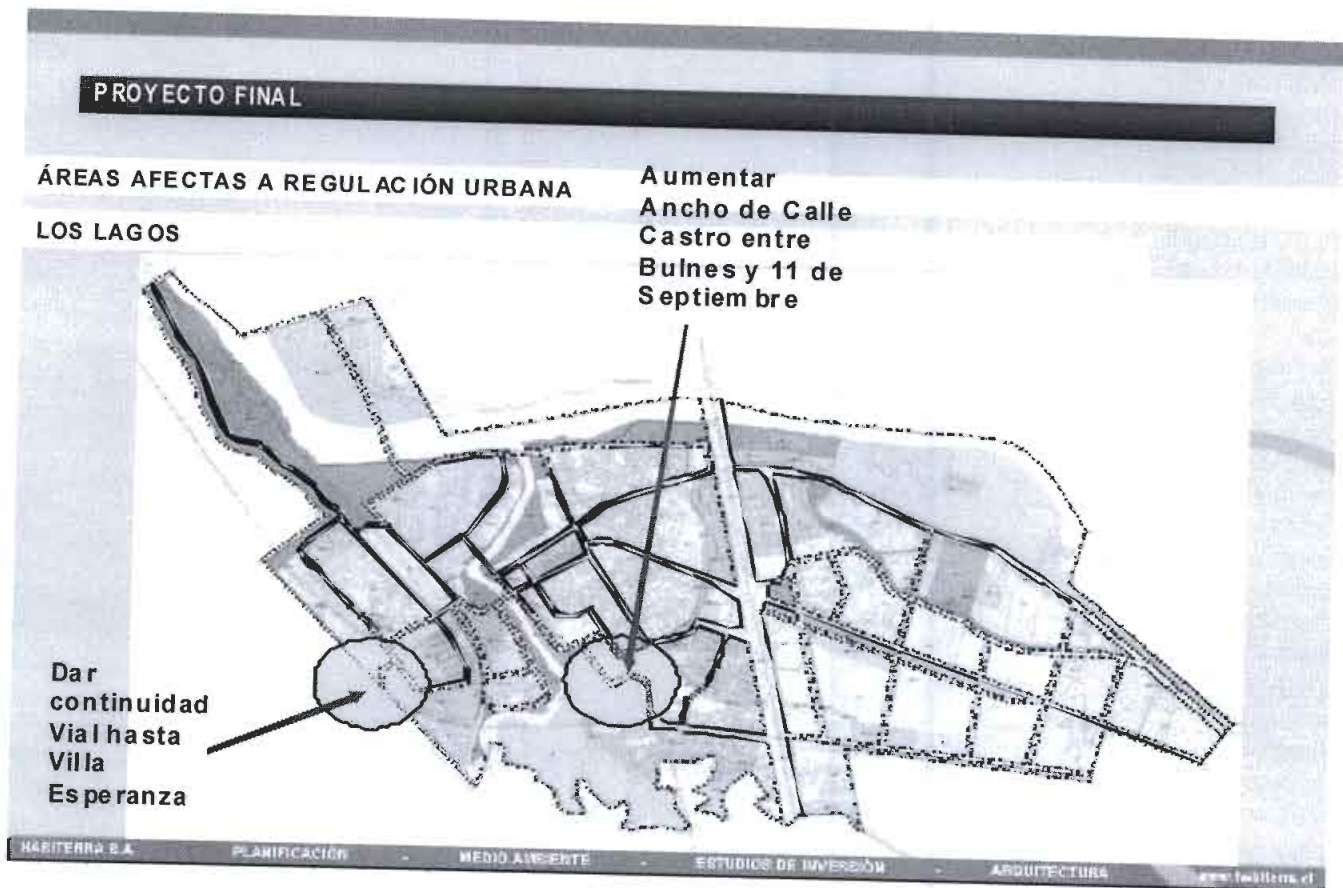
**Concejal Harcha:** Y porque no ampliar a contaminantes en el fondo que es el paso que sigue.

**Patricio Contreras:** Lo que pasa que la contaminante estamos hablando de una magnitud que no era recomendada dentro del área urbana yo solo voy a poner un ejemplo no se si me equivoque creo que entre contaminante y peligrosa una planta de cerdos por ejemplo entonces esa es la magnitud que estamos hablando, pero en rigor la molesta aglutina por lo general y ese es el punto que aglutina de todas las actividades productivas que uno ve en áreas consolidadas.

**Karla Fernández:** Si prácticamente las peligrosas y las contaminantes están como mas destinadas al ámbito intercomunal que estén aisladas de las áreas que concentran población.

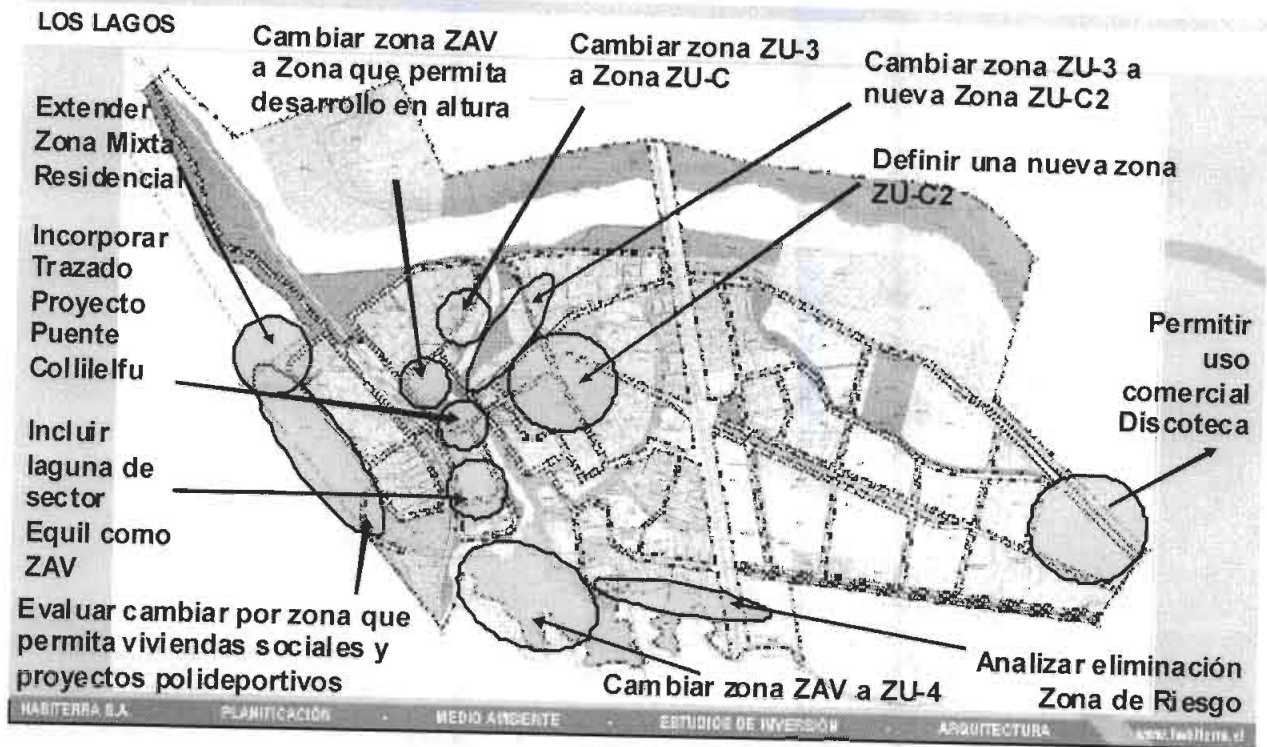
**Concejal Moya:** Para este caso estaría destinado entonces me parece Pancúl que es al otro lado del río.

**Karla Fernández:** Recién estábamos hablando lo que se planteo, luego vamos a ver las respuestas que nosotros dimos



**Karla Fernández:** Luego de eso nosotros presentamos en Abril según esas observaciones nosotros presentamos en Abril una propuesta al municipio al equipo técnico en la cual reconocíamos básicamente las observaciones.

ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA



**Karla Fernández:** Frente a eso nosotros presentamos en Junio la propuesta final asumiendo todas estas observaciones finalmente lo que se hace por ejemplo vamos a empezar por las zonas que se ven planteadas ahí.



ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

LOS LAGOS

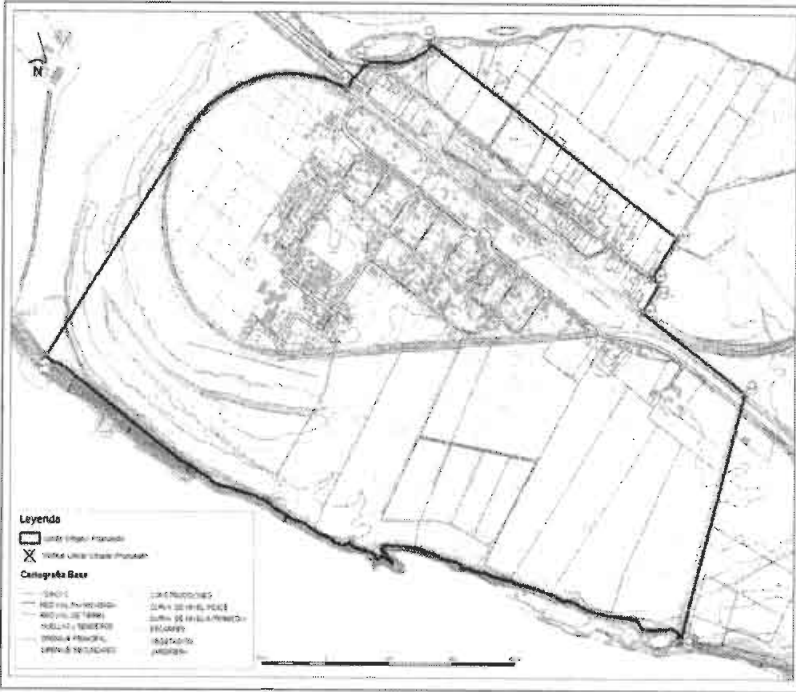


**Karla Fernández:** Bueno estos proyectos tambien los estamos haciendo en Antilhue



ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

ANTILHUE

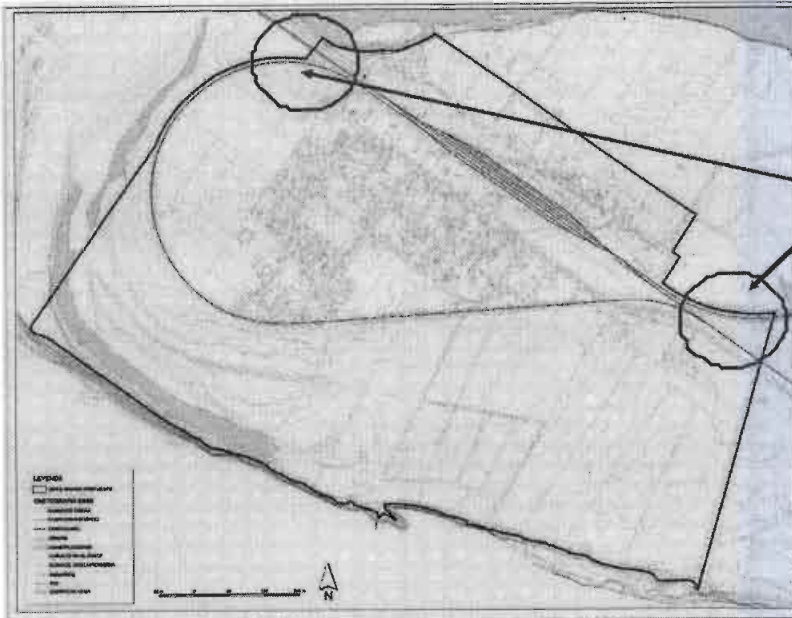


Localidad	Superficie (has)
Área Urbana de Los Lagos	531,14
Área Urbana de Antilhue	130,88
Área Urbana de Follico	34,15
Área Urbana de Riñihue	29,37
<b>Total General</b>	<b>725,55</b>

**Karla Fernández:** Bueno este taller no lo hicimos solo en Los Lagos si no que también en otras localidades, sin embargo en la localidad de Antilhue no aparecieron mayores observaciones, podemos decir que en ese momento se planteaba un límite urbano de 130 hectáreas y que posteriormente hicimos algunos ajustes en el límite para poder clasificar, recordemos que este límite urbano para que sirve para que mañana la dirección de obras tenga claro lo que es urbano y lo que es rural por lo tanto necesitamos definiciones claras que nos permitan a la dirección de obras identificar claramente la línea donde pasa el límite urbano por lo tanto los ajustes que se hicieron fue en estos dos sectores con tal de clarificar las distancias hacia electos conocidos que nos permitieran replantear ese límite urbano del terreno

ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

ANTILHUE



Localidad	Superficie (há)
Area Urbana de Los Lagos	53.114
Area Urbana de Antilhue	132,59
Area Urbana de Folluco	34,15
Area Urbana de Riñihue	29,37
<b>Totál General</b>	<b>72.525</b>

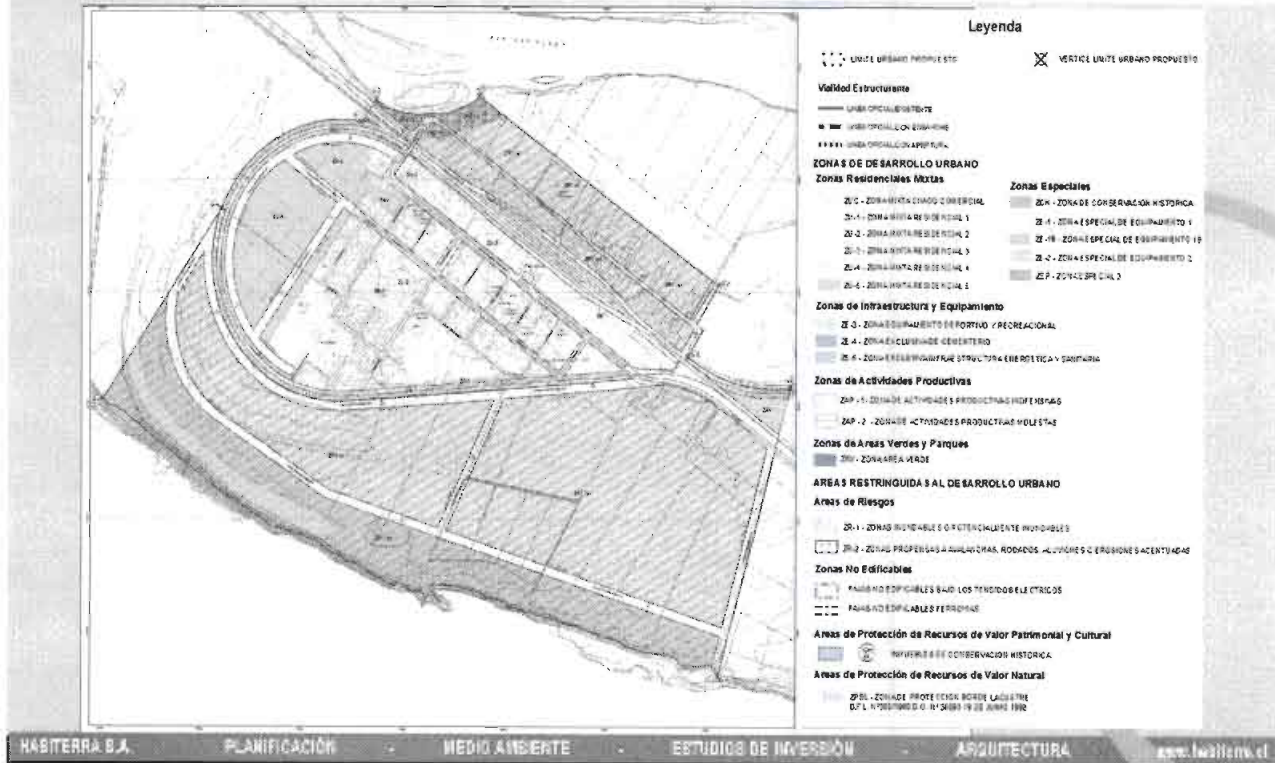
**Ajustes al Límite Urbano**

**Evaluar la incorporación de una zona sin densidad, para proyectos sociales.**

**Karla Fernández:** Bueno finalmente la propuesta de Antilhue esta su limite urbano lo nuevo es que apareció en su limite urbano, se planteaba una costanera donde esta bordeando el área verde, sin embargo no olvidemos que en el análisis en una zona de riesgo de inundación, sin embargo la legislación que permite si tu mitiga de riesgo tener algún uso, tanto tenemos una zona de riesgo arriba y residencial, de todas maneras si se mitiga ese riesgo nosotros podemos usarlo para bien.

ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

ANTILHUE



**Karla Fernández:** En Folilco el área urbana planteada en ese momento el limite urbano eran alrededor de 34,15 hectáreas, las observaciones que surgieron básicamente fue la zona especial de espacio publico que nosotros planteábamos de la caducidad de las vías, si yo en cinco años no puedo materializar una vía la pierdo si no la renuevo por esos cinco, pero si pasan esos diez años y no la ejecuto pierdo ese suelo para hacer vialidad



ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

FOLILCO



Localidad	Superficie (hás)
Área Urbanade Los Lagos	53,14
Área Urbanade Antihue	130,58
Área Urbanade Folilco	34,15
Área Urbanade Ríñue	29,37
<b>Total General</b>	<b>725,25</b>

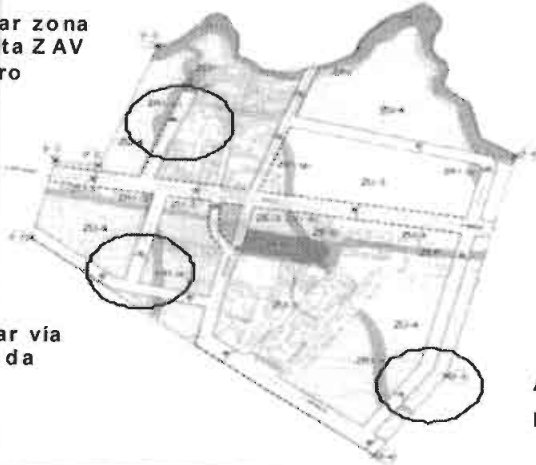
**Karla Fernández:** Por lo tanto planteábamos nosotros a una zona que era la especial que permitía área verde o vialidad.

**PROYECTO FINAL**

**ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA**

**FOLILCO**

**Prolongar zona ZEP hasta ZAV del Estero Lileufu**



**Desplazar vía proyectada**

**Ajuste al Límite Urbano**

Localidad	Superficie (Há.)
Área Urbana de Los Lagos	53,14
Área Urbana de Antihue	13,058
Área Urbana de Folilco	36,08
Área Urbana de Riñihue	2,937
<b>Total General</b>	<b>72,535</b>

MAPITERIA S.A.

PLANIFICACIÓN

URBANO AMBIENTE

ESTUDIOS DE INVERSIÓN

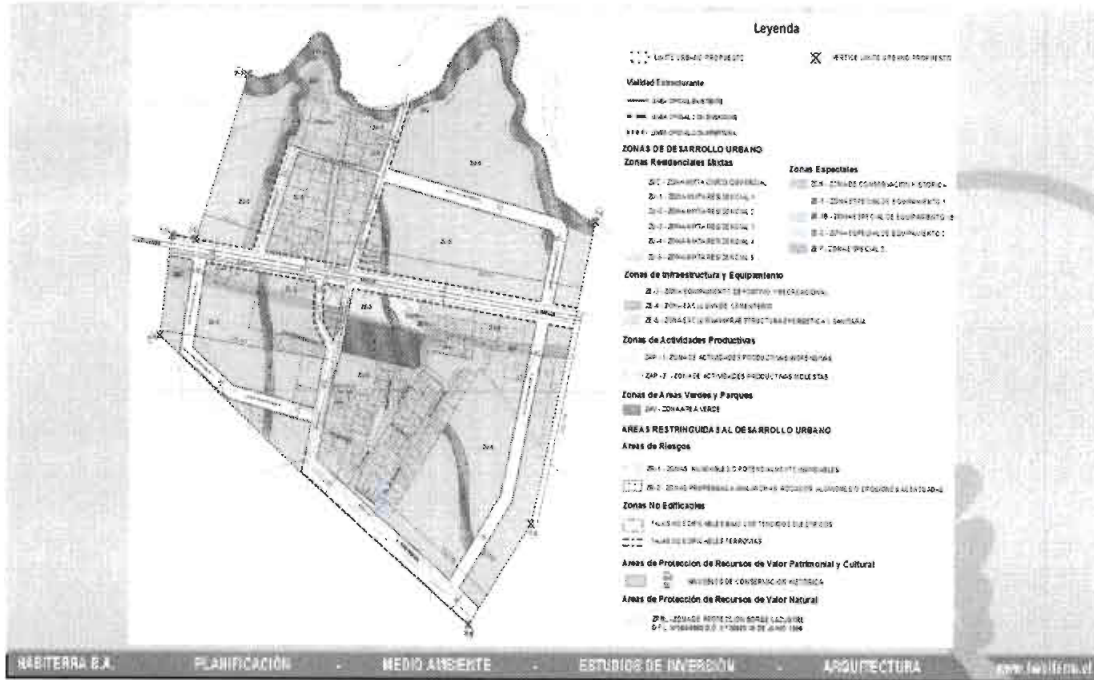
ARQUITECTURA

www.mapiteria.cl

**Karla Fernández:** Y esta es la propuesta del plan.

ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

FOLILCO



**Karla Fernández:** Y en Riñihue teníamos 27,2 hectáreas las observaciones que surgieron en esa ocasión fue básicamente aumentar la sección de la vialidad propuesta.





ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

RIÑIHUE



Cambiar zona ZAV por ZU-5, ya que es una reserva SERVIU.

Aumentar sección de vialidad propuesta (costanera a 25m)

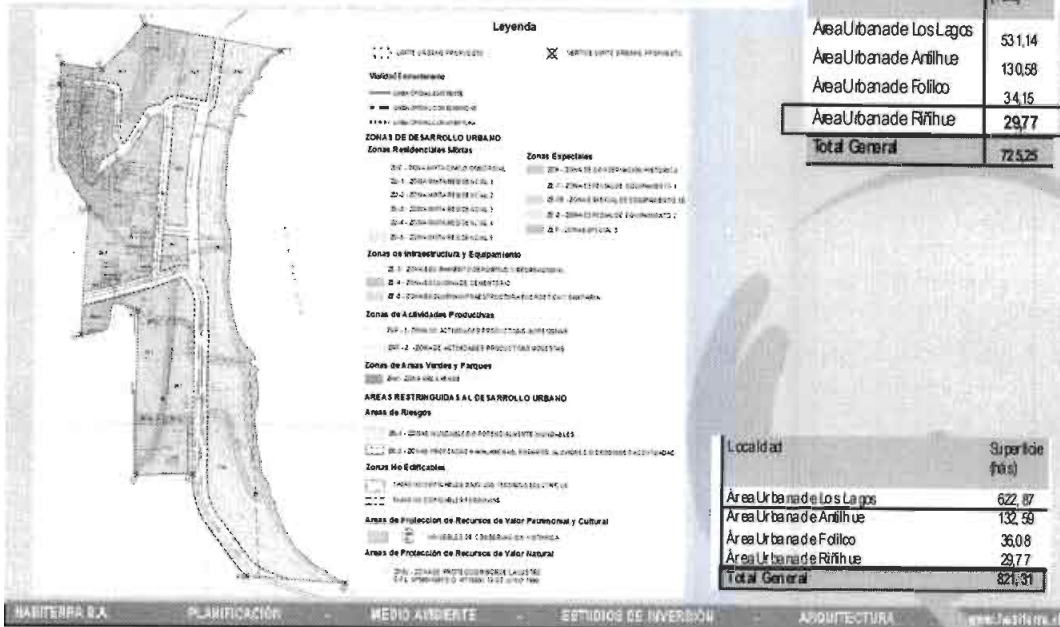
Permitir en esta zona la actividad Camping

HABITERRA S.A. PLANIFICACIÓN - MEDIO AMBIENTE - ESTUDIOS DE INVERSIÓN - ARQUITECTURA [www.habiterra.cl](http://www.habiterra.cl)

**Karla Fernández:** Y finalmente la respuesta final queda de esta manera

ÁREAS AFECTAS A REGULACIÓN URBANA

RIÑIHUE



Hay algo importante que pasa en Follico y en Riñihue es que conductor Núñez naca en el corazón de Los Lagos tiene continuidad hasta Riñihue, entonces esa continuidad fue reconocida como una zona especial de espacio publico, es decir si yo el día de mañana la quiero materializar como una vía por lo menos el área urbana la tengo resguardada tanto en Follico como en Riñihue o también si yo la quiero materializar en un corto o mediano plazo en una ciclo vía turística también se puede materializar pero el tema era resguardar ese uso de suelo porque es parte de la historia que ustedes tienen es la huella del ferrocarril y eso se reconoce tanto en Follico como en Riñihue pero el ámbito de acciones es bastante pequeño .

**Karla Fernández:** Bueno aquí se incorporo esta ZU-C2 que es el área cívico comercial dos cuya básica diferencia se manifiesta en la altura permitida y en la densidad en este sector que permitiría alturas mayores como máximo 5 pisos.



DEFINICIÓN DE ZONAS PROPUESTAS PARA EL TERRITORIO NORMADO

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

ZONAS PROPUESTAS	ZONA	DENSIDAD (ha/héctarea)	HECTÁREAS
<b>ZONAS DE DESARROLLO URBANO</b>			
Zona Mixta Civico Comercial	ZU-C	150	15,772
Zona Mixta Civico Comercial 2	ZU-C2	400	23,331
Zona Mixta Residencial 1	ZU-1	400	27,746
Zona Mixta Residencial 2	ZU-2	200	90,138
Zona Mixta Residencial 3	ZU-3	90	64,678
Zona Mixta Residencial 4	ZU-4	60	154,546
Zona Mixta Residencial 5	ZU-5	-	63,666
<b>ZONAS ESPECIALES</b>			
Zona De Conservación Histórica	ZCH	-	2,211
Zona De Protección Borde de La Cuestre	ZPBL	-	10,201
Zona Especial De Equipamiento 1	ZE-1	-	6,757
Zona Especial De Equipamiento 1B	ZE-1B	-	1,103
Zona Especial De Equipamiento 2	ZE-2	-	5,69
Zona Especial 3	ZE-P	-	1,08,8
<b>ZONAS INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS</b>			
Zona Equipamiento Deportivo Y Recreativo	ZE-3	-	4,819
Zona Exclusiva De Cementerio	ZE-4	-	5,539
Zona Exclusiva De Infraestructura Energética Y Sanitaria	ZE-5	-	2,418
<b>ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>			
Zona De Actividades Productivas Inofensivas	ZAP-1	-	31,109
Zona De Actividades Productivas Molestas	ZAP-2	-	40,638
<b>ZONA ÁREA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO</b>			
Zona Área Verde	ZAV	-	70,986
<b>ZONA DE RESTRICCIÓN AL DESARROLLO URBANO</b>			
Zonas Inundables O Potencialmente Inundables	ZR-1	-	24,5975
Zonas Propensas A Avalanchas, Rodados, Aluviones O Erosiones Aceñadas	ZR-2	-	89,76

ZU-C2: corresponde al centro localizado al oriente del Río Collileufu y cuya diferencia con la zona ZU-C se manifiesta principalmente en la densidad y altura permitida.



**Karla Fernández:** Bueno el municipio nos dijo que eliminemos el uso residencial de esta zona por lo tanto por eso aparece sin densidad porque no se permite el uso residencial solamente equipamiento de tiraje

**PROYECTO FINAL**

**DEFINICIÓN DE ZONAS PROPUESTAS PARA EL TERRITORIO NORMADO**

**ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS**

ZONAS PROPUESTAS	ZONA	DENSIDAD (ha/héctarea)	HECTÁREAS
<b>ZONAS DE DESARROLLO URBANO</b>			
Zona Mixta Cívico Comercial	ZU-C	150	15,772
Zona Mixta Cívico Comercial 2	ZU-C2	400	23,331
Zona Mixta Residencial 1	ZU-1	400	27,746
Zona Mixta Residencial 2	ZU-2	200	90,138
Zona Mixta Residencial 3	ZU-3	90	64,678
Zona Mixta Residencial 4	ZU-4	60	154,546
Zona Mixta Residencial 5	ZU-5	-	63,666
<b>ZONAS ESPECIALES</b>			
Zona De Conservación Histórica	ZCH	-	2,211
Zona De Protección Borde de La Cuesta	ZPBL	-	10,201
Zona Especial De Equipamiento 1	ZE-1	-	6,757
Zona Especial De Equipamiento 1B	ZE-1B	-	1,103
Zona Especial De Equipamiento 2	ZE-2	-	5,69
Zona Especial 3	ZE-3	-	1,068
<b>ZONAS INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS</b>			
Zona Equipamiento Deportivo Y Recreativo	ZE-3	-	4,819
Zona Exclusiva De Cementerio	ZE-4	-	5,539
Zona Exclusiva De Infraestructura Energética Y Sanitaria	ZE-6	-	2,418
<b>ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>			
Zona De Actividades Productivas Industriales	ZAP-1	-	31,109
Zona De Actividades Productivas Muestas	ZAP-2	-	40,638
<b>ZONA ÁREA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO</b>			
Zona Área Verde	ZAV	-	70,986
<b>ZONA DE RESTRICCIÓN AL DESARROLLO URBANO</b>			
Zonas Inundables O Potencialmente Inundables	ZR-1	-	245,975
Zonas Propensas A Avalanchas, Rodados, Aluviones O Erosiones Acumuladas	ZR-2	-	89,76

ZU-5: Corresponde a un área residencial sin densidad definida, de modo de dar flexibilidad a la localización de los proyectos sociales en las localidades menores de: Antihue, Follico y Rihue. Sector poniente de la ciudad de Los Lagos.

**Karla Fernández:** Después la zona donde estamos ubicados que esta definida como zona de área verde se incorpora como una zona especial 1-B, donde esta localizada actualmente la municipalidad que es una zona especial de equipamiento

## PROYECTO FINAL

### DEFINICIÓN DE ZONAS PROPUESTAS PARA EL TERRITORIO NORMADO

#### ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

ZONAS PROPUESTAS	ZONA	DENSIDAD (ha/hectárea)	HECTÁREAS
<b>ZONAS DE DESARROLLO URBANO</b>			
Zona Mixta Cívico Comercial	ZU-C	150	15,772
Zona Mixta Cívico Comercial 2	ZU-C2	400	23,331
Zona Mixta Residencial 1	ZU-1	400	27,746
Zona Mixta Residencial 2	ZU-2	200	90,138
Zona Mixta Residencial 3	ZU-3	90	64,678
Zona Mixta Residencial 4	ZU-4	60	154,546
Zona Mixta Residencial 5	ZU-5	-	63,666
<b>ZONAS ESPECIALES</b>			
Zona De Conservación Histórica	ZCH	-	2,211
Zona De Protección Borde de La Cuesta	ZPBL	-	10,201
Zona Especial De Equipamiento 1	ZE-1	-	6,757
Zona Especial De Equipamiento 1B	ZE-1B	-	1,103
Zona Especial De Equipamiento 2	ZE-2	-	5,69
Zona Especial 3	ZEP	-	108,8
<b>ZONAS INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS</b>			
Zona Equipamiento Deportivo Y Recreativo	ZE-3	-	4,819
Zona Exclusiva De Cementerio	ZE-4	-	5,539
Zona Exclusiva De Infraestructura Energética Y Sanitaria	ZE-5	-	2,418
<b>ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>			
Zona De Actividades Productivas Industriales	ZAP-1	-	31,109
Zona De Actividades Productivas Muestas	ZAP-2	-	40,638
<b>ZONA ÁREA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO</b>			
Zona Área Verde	ZAV	-	70,986
<b>ZONA DE RESTRICCIÓN AL DESARROLLO URBANO</b>			
Zonas Inundables O Potencialmente Inundables	ZR-1	-	24,5975
Zonas Propensas A Avalanchas, Rodados, Aluviones O Erosiones Acumuladas	ZR-2	-	8,976

ZE-1B: Corresponde a los terrenos donde se localiza la actual municipalidad, en la cual se ha definido una zona de usos diversos, con el fin de dar flexibilidad para la materialización de futuros proyectos.



**Karla Fernández:** Segundo hay un cambio de nombre para la contraloría general de la republica.

ZEP: Cambia de nombre de Zona Especial de Espacio Público a Zona Especial 3



## PROYECTO FINAL

### DEFINICIÓN DE ZONAS PROPUESTAS PARA EL TERRITORIO NORMADO

#### ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

ZONAS PROPUESTAS	ZONA	DENSIDAD (ha/héctara)	HECTÁREAS
<b>ZONAS DE DESARROLLO URBANO</b>			
Zona Mixta Cívico Comercial	ZU-C	150	15,772
Zona Mixta Cívico Comercial 2	ZU-C2	400	23,331
Zona Mixta Residencial 1	ZU-1	400	27,746
Zona Mixta Residencial 2	ZU-2	200	90,138
Zona Mixta Residencial 3	ZU-3	90	64,578
Zona Mixta Residencial 4	ZU-4	60	15,4546
Zona Mixta Residencial 5	ZU-5	-	63,666
<b>ZONAS ESPECIALES</b>			
Zona De Conservación Histórica	ZCH	-	2,211
Zona De Protección Borde Lacustre	ZPBL	-	10,201
Zona Especial De Equipamiento 1	ZE-1	-	6,757
Zona Especial De Equipamiento 1B	ZE-1B	-	1,103
Zona Especial De Equipamiento 2	ZE-2	-	5,69
Zona Especial 3	ZEP	-	1,08,8
<b>ZONAS INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS</b>			
Zona Equipamiento Deportivo Y Recreativo	ZE-3	-	4,819
Zona Exclusiva De Cementerio	ZE-4	-	5,539
Zona Exclusiva De Infraestructura Energética Y Sanitaria	ZE-5	-	2,418
<b>ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>			
Zona De Actividades Productivas Inofensivas	ZAP-1	-	31,109
Zona De Actividades Productivas Molestas	ZAP-2	-	40,638
<b>ZONA ÁREA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO</b>			
Zona Área Verde	ZAV	-	70,986
<b>ZONA DE RESTRICCIÓN AL DESARROLLO URBANO</b>			
Zonas Inundables O Potencialmente Inundables	ZR-1	-	245,975
Zonas Propensas A Avalanchas, Rodados, Aluviones O Erosiones Acumuladas	ZR-2	-	89,76

ZEP: Cambia de nombre de Zona Especial de Espacio Público a Zona Especial 3

**Karla Fernández:** Después si recuerdan nosotros solo teníamos la definición de actividades productivas inofensivas, se incorpora ahora entonces no solo la inofensiva si no que también la molesta en los sectores que les mencione.

ZAP-2: Corresponde a los territorios localizados en los márgenes de la Ruta 5 sur y Quinchilca, donde se reconocen las actividades productivas existentes.

PROYECTO FINAL

DEFINICIÓN DE ZONAS PROPUESTAS PARA EL TERRITORIO NORMADO

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

ZONAS PROPUESTAS	ZONA	DENSIDAD (ha/h hectárea)	HECTÁREAS
<b>ZONAS DE DESARROLLO URBANO</b>			
Zona Mixta Cívico Comercial	ZU-C	150	15,772
Zona Mixta Cívico Comercial 2	ZU-C2	400	23,331
Zona Mixta Residencial 1	ZU-1	400	27,746
Zona Mixta Residencial 2	ZU-2	200	90,138
Zona Mixta Residencial 3	ZU-3	90	64,678
Zona Mixta Residencial 4	ZU-4	60	154,546
Zona Mixta Residencial 5	ZU-5	-	63,666
<b>ZONAS ESPECIALES</b>			
Zona De Conservación Histórica	ZCH	-	2,211
Zona De Protección Borde Lacustre	ZPBL	-	10,201
Zona Especial De Equipamiento 1	ZE-1	-	6,757
Zona Especial De Equipamiento 1B	ZE-1B	-	1,103
Zona Especial De Equipamiento 2	ZE-2	-	5,69
Zona Especial 3	ZEP	-	108,8
<b>ZONAS INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS</b>			
Zona Equipamiento Deportivo Y Recreacional	ZE-3	-	4,819
Zona Exclusiva De Cementerio	ZE-4	-	5,539
Zona Exclusiva De Infraestructura Energética Y Sanitaria	ZE-5	-	2,418
<b>ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>			
Zona De Actividades Productivas Inofensivas	ZAP-1	-	31,109
Zona De Actividades Productivas Molestas	ZAP-2	-	40,638
<b>ZONA AREA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO</b>			
Zona Área Verde	ZAV	-	70,966
<b>ZONA DE RESTRICCIÓN AL DESARROLLO URBANO</b>			
Zonas Inhabilitables Inundables	ZR-1	-	245,975
Zonas Propensas A Avalanchas, Rodados, Aluviones O Erosiones Acentuadas	ZR-2	-	89,76



ZAP-2: Corresponde a los territorios localizados en los márgenes de la Ruta 5 sur y Quinchilca, donde se reconocen las actividades productivas existentes.

Eso es lo que tenemos preparado para hoy traje los planos por si queremos verlos si tienen consultas y podemos revisarlos pero esa es como la secuencia que ha tenido el plan desde la última vez que nos vimos, la idea de esto fue que nosotros mandáramos al municipio nuestra propuesta y el municipio nos respondiera así que este plan iba respondiendo a sus necesidades no de ahora si que a las futuras porque después se pueden ver cuartadas por la normativa que se defina.

**Concejal Harcha:** Tengo una consulta con respecto a lo que ustedes subieron a Internet a la página de la municipalidad que es de información pública y que tiene que ver con el uso de suelo y declarado como habitable que tiene que ver con la población Collilefú y el camino hacia Antilhue, las lajas y antes de las lajas que hay un terreno que es del SERVIU.

**Concejal Moya:** Junto con eso George le damos la bienvenida a don Fernando Vázquez director regional del SERVIU.

**Karla Fernández:** Bueno en ese taller de enero fue muy discutido el uso que se le iba a dar a este sector, este sector es una zona de riesgo de remoción en masa que no solamente tenemos el estudio técnico si no que también el de SERNAGEOMIN y el tema es que mitigar este riesgo individualmente era muy difícil o muy caro y lo que se le sugirió al municipio en ese entonces es no definirla como zona residencial si no que si bien

extendíamos el límite urbano era para evitar que esa zona que es una localización irregular se fuera extendiendo en el tiempo, por lo tanto queda como una zona especial 3, que es zona especial de espacio público aquí lo que se debería hacer es erradicar esta población en el corto o mediano plazo porque según estudios de SERNAGEOMIN este suelo está cediendo.

**Fernando Vásquez:** Cuando partió la formación del plan regulador estaba acá en la dirección de obras del municipio, primero quiero saludar a todos mis amigos de Los Lagos agradezco también la invitación del municipio para estar en esta presentación, yo tengo unas observaciones más de servicio con el tema de las lajas que dan cuenta del trabajo que nosotros hemos impartido como ministerio digamos SERVIU y gente de la SEREMI para poder identificar las familias que están hoy día en el sector de las lajas poder ver bien este estudio que hizo SERNAGEOMIN que en el primer estudio que se hizo en el año 2009 que llegó a nuestras manos como municipio en Marzo del año 2010 recién daba cuenta de que toda la zona de las lajas era una zona de riesgo, riesgo por remoción en masa y después de eso el informe siguiente en remoción en masa acotando esta área siempre hacia el norte ya dejando la parte que está más hacia el sur quitándole esa connotación pero siempre dejando claro de que ese riesgo con ingeniería permite ir aminorando entonces en ese sentido normativamente esta es una zona rígida porque no nos va a permitir una zona de área de protección o zonas de riesgo cuando se generaban obras que nos permitían hacer cambios porque pensando lo siguiente que esto no es un asentamiento irregular es un asentamiento que en el fondo es regular que las familias son propietarias, ellos cada uno tiene un título de dominio, entonces en una erradicación ya de la totalidad de las familias no es simple hay que estudiar distintas fórmulas, fórmulas también de expropiación y sacarlos no solo de expropiación de antecedentes de acuerdo al estudio SERNAGEOMIN y una de las ideas que hemos conversado en esta misma mesa en el equipo municipal es poder sacar efectivamente a las familias que están en zona de riesgo y que no vamos a tener que hacer cargo nosotros como estado más allá del rol del SERVIU si no que también un diálogo con el municipio, pero mover hoy día 122 familias que son propietarias más los allegados que estaríamos hablando de 300 familias que hemos proyectado en una situación bastante compleja más aun si no todas las zonas de riesgo más allá tenemos una restricción por pendientes fuertes y queda las lajas entre zona de restricción.

**Karla Fernández:** Bueno igual son tramos que van cortando el territorio o sea evaluar caso a caso casi cuáles son específicamente las viviendas.

**Patricio Contreras:** Bueno se partieron las primeras propuestas, claramente aquí se planteaba un área de riesgo y obviamente la connotación que tiene un área de riesgo es que si yo mitigo el riesgo con obras de ingeniería suscrita por un profesional competente que se hace responsable de eso yo puedo proceder a ocupar el territorio siempre y cuando el instrumento normativo me permita ocuparlo para algo yo entiendo que ese debate cuando se dio claro generar un área de riesgo a simple vista era como severo entonces a raíz de esas circunstancias a lo mejor de esto a lo mejor me equivoco se llegó a un acuerdo de generar una zona de espacio público ahora en rigor el concepto que subyace y en realidad el concepto que siempre se maneja es que se reconocía el sector como un área de riesgo donde el peligro es latente donde con lluvia máxima se produce eventos de remoción en masas y eso es lo que yo entiendo que da cuenta el estudio del SERNAGEOMIN el segundo estudio que hizo SERNAGEOMIN que lo emitió en Septiembre del año pasado yo entiendo que corrobora eso en el sentido de que efectivamente se advierte que la remoción en masa está avanzando.

**Concejal Harcha:** El área que yo les mencionaba desde digamos donde empieza el río hacia acá ese pero hacia el cerro esa área de ahí hasta donde tiene terreno el SERVIU de ahí hacia un poco al norte eso para el terremoto del 60 no se removió es un terreno firme.

**Karla Fernández:** Este esta fuera del limite urbano este sector, solamente estamos asumiendo esta franja y es área mixta residencial pero tiene algunas franjas de riesgo de remoción que están en cima de eso que no tienen doble techo.

**Fernando Vásquez:** No están identificadas en el instrumento o sea ahí el límite sería.

**Karla Fernández:** 50mt hacia el norte.

**Fernando Vásquez:** Y por arriba hacia el paralelo al poniente.

**Karla Fernández:** Son como 250mt.

**Fernando Vásquez:** Pero el tema en rigor el tema aquí es cual es el tratamiento que el municipio responsablemente esta dispuesto asumir respecto al terreno de las lajas, porque esto era un área de riesgo no recuerdo que haya sido un área de uso, el estudio siempre ha tenido como subyacer este tema con el concepto de que el sector es necesario dejarlo congelado todos los estudios avalan eso y las demandas que tuvimos con el equipo municipal corroboraron eso entiendo yo y en rigor esa era la postura por lo tanto que aquí yo creo que esta es una etapa ya definitiva del plan aquí el punto es el municipio esta en condiciones de mantener ese concepto o asumir responsablemente el cambiar el destino de esos terrenos es decir aquí lo que ha hecho el estudio y lo que dice contraloría es que metodológicamente los estudios previos den cuenta de eso es un área de riesgo y yo entiendo que los estudios de riesgo han dado cuenta de eso, si bien es cierto SERNAGEOMIN en el ultimo estudio lo matiza pero sigue manteniendo el concepto de área de riesgo entonces ahí la pregunta es de fondo que es lo que el municipio quiere hacer con eso terreno aquí en la practica que sucede si bien es cierto los vecinos son propietarios de esos terrenos aquí no se va a producir una expropiación ni un desalojo es decir el efecto directo que produce esto es que la zona no se siga poblando como no hay permiso de edificaron y también con eso se apunta al origen de la inquietud que tiene el municipio, en la practica significa legalmente eso significa que yo no puedo hacer una nueva vivienda pero si yo necesito generar mejoras en mi vivienda eso se puede hacer porque eso esta establecido en la ley, pero una nueva vivienda una nueva propiedad eso no, pero el problema aquí es que en las lajas nadie tiene permiso de edificación.

**Patricio Contreras:** Pero que es lo que pasa ese terreno al estar congelado el director de obras no le puede dar el permiso de edificación entonces mas aya de esto yo también formo parte de esa conversación era congelar e impedir que se establezcan nuevas familias, también un compromiso voluntario de las otras familias que se adquirió en alguna reunión, pero hoy día el problema es el siguiente y nosotros entendemos de que hay familias que tienen que salir porque están en una zona de riesgo si o si y estamos haciendo un trabajo identificando, pero hay familias que de acuerdo al SERNAGEOMIN no están en una zona de riesgo entonces a esas familias tal ves podríamos darles una solución mantenerlas en su terreno y darles una solución sanitaria, el problema que tiene hoy día el sector de las lajas es que por una mala política de gobierno del programa Chile Barrio quedaron con una solución inconclusa, ellos tienen problemas de agua potable, de alcantarillado, las soluciones habitacionales quedaron ahí y nunca se terminaron, entonces son familias que hoy día están en situación precarias que están algunas que no son zonas de riesgo desde el punto de vista no normativo del instrumento de planificación si no que desde el punto vista de un informe SERNAGEOMIN, pero a esas familias no le vamos a poder dar una solución porque no le vamos a poder dar un permiso de edificación no van a poder optar un programa de mejoramiento a la vivienda no vamos a poder construir un sistema de agua potable y alcantarillado.

**Fernando Vásquez:** Yo creo que eso es una parte del matiz y lo que se puede producir en contra producción a eso es que esto se siga poblando ese es el riesgo, entonces entre esos dos parámetros hay que tomar una decisión porque en definitiva yo reconozco que siempre hay estudios que reconocen que esa es una zona de poca habitabilidad que no tiene cobertura sanitaria y soluciones individuales entiendo que la norma sanitaria no lo permite dentro del área urbana.



**Patricio Contreras:** No si lo permite cuando no esta dentro del plan del periodo operacional del área concesionada se remite las opciones particulares.

**Fernando Vásquez:** Claro eso desde el punto de vista porque en rigor desde el punto de vista normativo para recoger lo que dice el director porque aquí cual es el punto efectivamente las familias el 100% o casi el 100% no tienen permiso de edificación por lo tanto si el plan regulador entraba en vigencia hoy día con esta norma de congelamiento esas personas el día mañana tener el permiso de edificación no la podrían regularizar, el tema es dejar habilitado eso para que el día de mañana eso se regularice que como dice el director se le pueda dar solución a personas individuales pero a nosotros nos compete dejar presente que eso nos puede traer un riesgo que eso se pueda seguir poblando, entonces ese es el punto ahora bien eso es lo que creo que hay que definir ahora yo creo que no obstante sea como sea el caso yo creo que aquí lo que deberíamos transitar entre dejarlo como espacio publico que es lo que aparece ahora o volver al concepto original que era un área de riesgo habitacional de baja densidad que significa eso que el día de mañana si yo como vecino que vivo ahí necesito un permiso lo voy a poder obtener pero obviamente ahí lo que dice la ley que voy a tener que gestionar la presentación de antecedentes donde yo mitigo el riesgo yo creo que igual el tema es complejo, pero es mi opinión yo creo que como municipio igual es importante tomar las decisiones que se van hacer ahí yo creo que al menos debiera quedar como un área de riesgo y yo me atrevería a decir nunca como un área habilitada habitacionalmente.

**Sra. Veruska Ivanoff:** En la última reunión en la que yo participe eso era una zona de riesgo lo que estaba con color rojo y que ahora esta con color verde significa algo eso.

**Karla Fernández:** Lo que pasa es que no se ve bien pero dentro de la explicación que dimos el 24 de Enero les comente que el riesgo es una capa que esta, uno reconoce el riesgo y define zonas y la ordenanza general te dice que si tu mitigas el riesgo, pero claro ahora tu ves una franja de color verde pero enzima del plano vas a poder ver una mancha de color rojo que dice que si conforme hay una zona pero usted tiene un riesgo arriba si usted saca el riesgo puedo hacer lo que dice esta zona ahora lo que se esta discutiendo es que esta zona congela el uso de la zona residencial porque no lo permite ahora.

**Patricio Contreras:** Porque esa zona se va a congelar entendiendo que es un área de riesgo, la pregunta es si se va a congelar o se va a dar una situación donde se permita dar viviendas en baja densidad con tal de permitir la regularización pero yo insisto los procesos son bastantes dinámicos y es difícil poder adelantarse que podía suceder.

**Sr. Mauricio Núñez:** Que ese es el inhumo nuevo que trae el director digamos y que nosotros siempre la hemos definido como zona de riesgo al incorporamos dentro del área urbana que fue lo primero, pero yo no se cuantas son las familias que están en zona de riesgo.

**Patricio Contreras:** Aquí el punto es mas de fondo porque uno podría decir si en realidad hay títulos de dominios pero ustedes conocen la responsabilidad que ha tomado frente al riesgo y las autoridades somos todos nosotros los que estamos en cargo público, desde el director de obras que da el permiso hasta el concejo que aprobó.

**Fernando Vásquez:** Si Patricio a lo que voy yo es lo siguiente es que cuando se definió el riesgo por parte del SERNAGEOMIN se definió el polígono de las lajas completo tal como se define ahí, porque desde hecho ni si quiera se emitió desde un punto hacia acá yo estuve con la gente de SERNAGEOMIN en terreno, porque en estricto rigor la medición en especifico que se hizo desde un punto hacia el norte, entonces ahí en las lajas nosotros tenemos otras situaciones que estaban antiguamente como zona de pendiente fuerte, digamos pero no en zona de riesgo que recién accediendo hacia la subida camino hacia Antilhue entonces ahí aparece como toda la zona.

**Sr. Mauricio Núñez:** Yo creo que con la finalidad de avanzar yo creo que el SERVIU como dice don Fernando van hacer unos estudios acabados digamos de delimitar

efectivamente los sectores que están en riesgo y eso podría digamos en etapas posteriores no se don Patricio analizarlo.

**Patricio Contreras:** Claro si se definen los instrumentos de que es toda zona de riesgo y congelamos la zona y lo que deberíamos abocarnos en ver una forma en la que salgan todas esas familias si no esas familias no van a tener una solución a sus problemas mas aya de los problemas del riesgo que es una parte o gran parte de las lajas porque las otras familias tienen problema desde el punto de vista de la habitabilidad, problemas desde el punto de vista sanitario que no tienen acceso a los servicios básicos y nunca van a poder acceder a esos servicios si es que dejamos todo ese lado congelado entonces desde ese punto de vista es relevante porque se toma la decisión entonces incorporar mas aya de las familias de las lajas e incorporar también las familias que no son de las lajas porque aquí estamos incorporando incluso las familias que están hasta acá a la línea férrea y que están en el sector de la subida.

**Karla Fernández:** Acá hay dos temas porque nosotros nos apoyamos en un estudio SERNAGEOMIN, pero el estudio de riesgo de este plan involucra toda el área urbana y dentro de esa área urbana que también le dio al geólogo que hizo el estudio de riesgo que de hecho el documento lo pueden realizar es bastante extenso involucra mas que la zona de las lajas.

**Patricio Contreras:** Y el geólogo se hace responsable de ese estudio firmando el estudio.

**Karla Fernández:** Ahora la pregunta es que yo me hago ahora supongamos que nosotros definimos ciertos sectores que no tienen riesgo, el que tiene riesgo vamos a sacar a esas familias como el municipio se hace cargo de que mañana alguien diga mira si el día de mañana yo me coloco acá me van a dar una casa vamos a colocarnos en esa zona de riesgo como yo evito esa situación porque he sabido donde hay personas que tienen titulo de dominio pero si yo se que hay una zona con toma y mañana me van a dar casa me van a llegar mas gente a la toma, llegan familiares de otras partes a localizarse ahí porque están siendo localizados, entonces hay tomas emblemáticas como el caso de Copiapó que casi nunca la pueden eliminar porque siempre esta llegando familia, cuando tu erradicas o limpias el terreno al día después que se va la gente con una retro retroexcavadora y controlas que ahí no se va a localizar mas gente o viene el problema para siempre porque una cosa es que el plan diga una cosa que sea una zona de riesgo que el municipio sea capaz de controlar la ocupación irregular.

**Patricio Contreras:** El uso permitido mitigando el riesgo es solo espacio público y áreas verdes es decir están totalmente congeladas yo creo que la diminutiva es muy simple, el punto basal es el área de riesgo yo creo que en eso no hay duda, la pregunta es si mitigando el riesgo o no permitimos nada como está aquí que solo don de área verde y de espacio público o alternativamente permitimos residencia en baja densidad yo creo que esa es la manera sobre la cual habría que dirimir y en baja densidad lo que podríamos hacer es un calculo en base a (sigilo) polígonos y sacar la densidad y poner la densidad que arroja el sector igual es alta entonces ese es el punto y eso va a quedar en espera y a lo mejor en la practica esto va a consolidar la agrupación.

**Karla Fernández:** Porque si nosotros definimos áreas de baja densidad, porque si uno cuenta los polígonos te da una densidad casi de vivienda social entonces si yo digo la ordenanza general permite la zona de riesgo te permite llegar hasta 5.000mt<sup>2</sup> pero eso es imposible acá entonces al final lo congela aunque le permita el uso residencial igual lo congela porque no cumple con las subvención predial minima, entonces hay un tema ahí, que en el fondo cuando se hablo en Enero era la mejo solución al congelarlo.

**Mauricio Núñez:** Pero los plazos de acordaron en la reunión de Enero.

**Karla Fernández:** Se discutieron los Pro y los contras.

**Concejal Moya:** Y estas definiciones cuando tienen que estar de acuerdo al cronograma.

**Patricio Contreras:** En el fondo a lo que aquí vamos es que con esta revisión nosotros a mas tardar en un mes mas iniciemos las actividades de aprobación del proyecto como se dice en buen chileno echamos a correr la bolita y el proyecto va hacer puesto en

audiencias publicas el expediente va hacer puesto para que los vecinos lo vengam a revisar también lo vamos a subir a la pagina Web y lo importante que si este tipo de aspectos que son fundamentales no son presentados ahora si lo dejamos para el final si modificamos esto vamos a volver al principio, por eso yo planteaba que era tremendamente importante ahora esto es una decisión que nosotros entendemos que es compleja desde el punto de vista de los planos reguladores y nosotros como SERMI hemos apoyado en la región en esta tal ves una de las compleja nosotros siempre nos hemos encontrado con áreas de riesgo pero que en rigor no tienen esta naturaleza pero también no tienen esta complejidad respecto a la habitabilidad no solamente un problema de riesgo sino que son problemas sanitarios de muchas familias entonces este es un problema bien complejo y la verdad es que hay que tomar una decisión lo que yo propondría señor presidente es si mantenemos los conceptos que hemos mantenido trabajando o le introducimos algún tipo de modificación eso implicaría de que alguna manera retrasaríamos los expediente y el proceso de aprobación, es compleja la sesión porque en definitiva lamentablemente la norma es rígida entonces si nosotros optamos por alguna flexibilidad el efecto en la practica puede ser un efecto no deseado.

**Concejaj Moya:** Pero esa rigidez de que quede congelado tampoco de que el día de mañana no se te meta mas gente, porque la municipalidad no lo va a poder controlar.

**Patricio Contreras:** Eso es correcto pero en la practica lo que yo les puedo a decir es que al menos el municipio expreso formalmente a través de un documento oficial que decía que dejaba constancia, entonces eso yo creo que es cierto por el plan regulador no va a aparecer si no que va a desaparecer al día siguiente y eso es lo que ocurre en todos los asentamientos del país.

**Concejaj Harcha:** Volviendo con lo del tema de las lajas, pero hay un tramo donde históricamente han había casas y no había ningún problema y que tiene que ver con los primeros metros de la subida de la cuesta que no son las lajas.

**Karla Fernández:** Bueno aquí el estudio que hizo el plan también aparecen como área de riesgo por lo tanto planteábamos una única zona con las mismas condiciones y el limite urbano llega a 50 MT mas arriba de la vialidad, acá se reconoce el riesgo no se define por lo tanto en el estudio se reconoció que hay zonas de riesgos que no son manchas continuas pero que digamos que existe también algunas franjas de riesgo porque habría que evaluar si...

**Concejaj Harcha:** Porque me encuentro con las familias que me han dicho no podemos acceder a soluciones sanitarias y este vendría siendo el porqué.

**Karla Fernández:** No pero la solución sanitaria hoy de este plan no es vigente y no tiene la solución sanitaria.

**Concejaj Harcha:** Porque no podrían acceder a un futuro a eso y la respuesta esta dentro de lo que podríamos definir aquí.

**Patricio Contreras:** Ese sector esta dentro del plan regulador y esta en la zona de riesgo por pendiente.

**Fernando Vásquez:** Claro efectivamente como dice Karla lo que se ha hecho se ha reconocido como una zona de riesgo.

**Mauricio Núñez:** Y tampoco hay alcantarillado.

**Concejaj Moya:** Mauricio y cuando hay que definir esto.

**Mauricio Núñez:** Pero si esto lo definimos en enero.

**Concejaj Moya:** Pero hoy día estamos debatiendo si queda congelado o que queda con cierta flexibilidad.

**Mauricio Núñez:** Bueno pero si esto ya lo teníamos asumido siempre han sido dos zonas de riesgo independiente el uso de hecho la primera conversación que tuvimos fue si lo incluíamos dentro del área urbano es decir si la incorporamos o no bueno tenemos que ser responsable como funcionarios públicos de informar que existe riesgo y ahora aparece el director con una solución como d isla digamos.



**Patricio Contreras:** Más que una solución de isla yo pongo en relieve el informe SERNAGEOMIN, pero sin tener el antecedente el informe geológico que se hizo con el consultor y pensando con la solución más normativa así las familias de las lajas que igual 8 años han vivido en condiciones legales, entonces en ver como darles solución a las familias de las lajas si no que también a las familias que no forman parte de las 122 familias de las lajas que están hacia el sur teniendo en cuenta que cuando se sanciona el plan regulador esas familias no van a poder a optar a regularizar las familias que están un poco mas arriba pero como las lajas tiene un cambio de uso de suelo en base a aseo urbano que son familias que están antes bajar nuevamente, entonces esto igual cambia un poco el concepto de lo que hemos estado trabajando y va a ver que a futuro definir una estrategia en conjunta para ver que pasa con esas familias cuando sancionamos el plan regulador.

**Karla Fernández:** Igual hay otras posibilidades o sea los planes tampoco son eternos yo puedo hacer modificaciones en 2, 3 años si se cuenta con los recursos necesarios y con los estudios que permitan dar otro tipo de zonificación que se haga acá cuando se estudien esos elementos, pero también lo que yo pienso es decir que nos conviene tener soluciones de alcantarillado individual en este sector donde no nos vamos a poder conectar al alcantarillado ahora porque no nos vamos a poder conectar cuando tenemos una definición de limite urbano que ya esta en el diario oficial las concesionarias si no se interesan por extender su limite la superintendencia le obliga si no hay una licitación que se presente le obliga a extender su territorio operacional por lo tanto quedarían al interior del territorio operacional peros si yo tengo una zona de deslizamiento donde yo observo el camino que tengo que repavimentar cada cierto tiempo me aguanta una red ese movimiento.

**Fernando Vásquez:** Bueno como antecedentes en las lajas previas a la línea férrea pasa la red de aguas servidas porque la sanitaria tiene su área en el sector de curalelfu no la tiene acá en Los Lagos, entonces existe la red de alcantarillado, existe una legación de alcantarillado por la línea férrea, el mismo que cancelo el municipio a ferrocarriles y los conectores quedaron incluidos lo que pasa es que hubo problemas de recepción de obras.

**Fernando Vásquez:** Perdón actualmente el sector de las lajas no se encuentra en el plan regulador, tiene un cambio de uso de suelo pero no esta entregado, no recuerdo si se alcanzo a dar un permiso en su minuto, pero yo pienso que se empezaron a tramitar porque el programa Chile barrio venia el programa de las casetas y las casetas tienen que haber tenido permiso para partir en su inicio y esa fue la génesis de poder generar el cambio de uso de suelo y el proyecto de loteo, no hay una mecánica de uso de suelo que era bastante laxa de una canilla que decía que el suelo era apto para todo, esto fue hecho en la universidad austral de Chile.

**Patricio Contreras:** Bueno es que la verdad es que yo quiero volver al origen del plan regulador es un tema que tiene que definir el municipio, el concejo soberanamente, solo indicar que para nosotros como SEREMI es tremendamente importante tener esta definición y comenzar el proceso de tramitación del plan si esta tramitación se dilata si el proceso se detiene vamos a entrar en la orbita de demorar años en la tramitación de un plan regulador y en definitiva los problemas que estamos tratando de solucionar no se van a solucionar porque no va a ver un instrumento vigente para esos fines, entonces es muy importante poner eso en la balanza y definir la verdad es que nosotros quedamos a la espera pero obviamente de este punto de vista administrativo hay que ir por limites y si los tiempos limites se agotan el estudio va a quedar en manos del municipio para que el municipio lo tramite y la verdad es que eso va a complejizar la aprobación, por lo tanto ese es el punto.

**Concejál Moya:** Que opinión tiene el alcalde acerca de esto.

**Mauricio Núñez:** Nosotros desde el inicio asumimos que era zona de riesgo yo ahora tengo noción de que el director del Serviu hizo una reunión y se establecieron esta información



yo la desconocía, lo que siempre ha premiado han sido los estudios Serviu de SERNAGEOMIN lo que existe, bueno eso ha sido la discusión si vamos a crear islas porque es zona de riesgo no se a mi la verdad no me parece.

**Fernando Vásquez:** Pero yo creo que más que la normativa como lo dijo el estudio del SERNAGEOMIN, sesionaba un área de riesgo que estaba bien definida y hacia el sur no la identificada y nos creaba una isla yo más allá del tema de la polémica de levantar isla, el tema es visualizar cual es la solución que le vamos a dar a las familias y se mantuvo la decisión de mantener la zona completa como zona de riesgo que lo encuentro valido, bueno hay que pensar también en una estrategia segura de poder buscar una solución para las familias en conjunto no solamente a las familias de las lajas si no que hasta acá claro porque después esas familias no van a tener nunca acceso a un permiso de edificación no va a poder tener un beneficio del estado, no se les va a poder dar una solución de agua potable y de alcantarillado, yo también encuentro valida la postura en base a los informes que genero el geólogo que trabajo en el plan regulador pero tenemos que tener presente que vamos a tener que generar una estrategia para que también se les pueda dar una solución a esas familias no las podemos dejar ahí vamos aprobar el plan regulador, pero después vamos que tener que alinear una estrategia para después trasladar a esas familias a un sector que no sea de riesgo.

**Patricio Contreras:** Desde el punto de vista de la planificación y la solución idónea esto también tiene una complejidad porque si nosotros decimos que esta es una zona de alta densidad y esta zona no soporta esa alta densidad por lo tanto vamos a discriminar igual creo que una política que no es fácil y yo no se cuales son los horizontes que se están trabajando porque tal como dice Karla una vez que este adecuadamente delineada la política en que sentido de definir efectivamente cuales van hacer los lotes que quedan porque yo entiendo bajo los antecedentes que se han puesto sobre la mesa que no se debiera mantener la misma densidad estamos hablando de personas que salen y otras que quedan cuando se tenga definido ese loteo se puede reevaluar el plan regulador y la otra alternativa seria dejar una zona de riesgo con uso de residencial en baja densidad.

**Concejal Harcha:** Hay una cosa que para poder tomar un decisión que es lo que tiene pensado el municipio porque el problema de las lajas no es un problema nuevo y que tiene pensado el Serviu con las lajas eso es aparte para poder ver en función de eso que hacemos con el plan regulador.

**Secretaría Municipal:** Disculpa Mauricio, pero tengo entendido que en la reunión de hoy iban a presentar el documento final para que se inicie el proceso de validación. Yo les puedo traer el acta anterior donde estaban todos los concejales presentes y el equipo técnico donde se reviso y se hicieron sugerencias y no me parece desconocido absolutamente nada de lo que se ha planteado hoy, este tema fue discutido y analizado punto a punto por cada uno de ustedes y hoy día la Consultora presenta las soluciones. Si bien es cierto don Fernando nos trae una notica que podría ser alentadora para las familias que ahí viven, no es algo que se va a resolver mañana, es una solución de ser cierto a unos dos o tres años, y bien dice acá Patricio que esto se puede modificar a futuro, por lo tanto yo creo que estamos entrando en una discusión eterna y lo que si deberíamos estar haciendo hoy es reconociendo que esta presentación recoge todas las sugerencias que el mismo concejo hizo en su oportunidad junto al Comité técnico y pronunciarse si están de acuerdo o no, porque está plasmado en este documento final.

**Concejal Harcha:** Si pero nos estamos deteniendo en algo que no es menor y que vale poner sobre la mesa.

**Fernando Vásquez:** Si la idea es tener toda la información sobre la mesa yo estoy hablando de las familias de las lajas más que del aspecto normativo y el concejal Harcha preguntaba al municipio, preguntaba al Serviu yo creo que la pregunta tiene que ser en conjunto, porque lo que ha hecho que no podamos darle una solución a las lajas es que la solución del problema se ha abordado por separado y no hemos trabajado en conjunto y el acuerdo ahora que tenemos con el municipio es generar un equipo de

trabajo donde estemos nosotros como ministerio de vivienda a trabes del Serviu y gente de la Seremía, gente del municipio y gente de la SUBDERE para buscar la solución al problema de las lajas si se define y esta definido que todo el polígono es zona de riesgo con el estudio complementario que hizo el plan regulador, bueno la posible solución que les demos a las familias de las lajas va a tener que incorporar a todas estas familias, entonces lo que nosotros deberíamos hacer ahora es tomar una estrategia y darles una solución a las familias de las lajas pero ya a un grupo mayor y no lo que había acotado en un principio del SERNAGEOMIN, he identificar nuevos terrenos donde ubicar a esas familias porque no las podemos dejar en una zona de riesgo.

**Concejal Harcha:** El punto es que quizás van a quedar familias que no están dentro del plan de tratamiento que se les va a dar a las familias de las lajas.

**Karla Fernández:** Lo que quiero acotar es que las zonas de riesgo que hoy están definidas, que están reconocidas en el plan no van a cambiar porque el geólogo va a firmar lo que el ya definió no va hacer otro estudio.

**Patricio Contreras:** Una de las cosas en que la contraloría ha insistido en que los estudios previos sean concordantes con lo que yo planifico.

**Karla Fernández:** Que no nos olvidemos que también esta presente nuestra legislación medio ambiental y que también evalúa en relación a las zonas de riesgo que definimos como las estamos incorporando a la planificación si nosotros vamos a replantear esta zona área residencial nos va a decir bueno pero hay otras alternativas que cumplan mejor, ahora esto tiene la dificultad de que son muchas familias, tal ves nos sale mas caro que erradicarlos.

**Secretaría Municipal:** El actual plan regulador mantiene la zona que dice el concejal Harcha como riesgo.

**Karla Fernández:** No porque los planes antiguos mitigaban el riesgo.

**Concejal Moya:** Karla queda algo más aquí o esto es lo último.

**Karla Fernández:** No queda nada más.

**Concejal Moya:** Que pasaba Gerardo con el sector La Pincoya en donde también había un tema donde la gente no podía regularizar, eso se discute, cuándo después con la gente.

**Patricio Contreras:** Pero como se definió eso.

**Concejal Moya:** El limite predial mínimo.

**Gerardo Torres:** Nosotros tenemos que cambiar el uso de suelo para que permitiera viviendas, pero lo que pasa es que esta definido como zona de riesgo y tampoco cumple con las superficie mínimas entonces queda mas o menos en la misma situación.

**Karla Fernández:** Ahora también consideremos lo que dice Soledad si esto es muy afinado va a durar un año y este año esto debería estar terminado.

**Mauricio Núñez:** En el caso de la Pincoya esta la opción de fusionar eso se puede hacer ahora porque esta dentro de la superficie del plan regulador y la diferencia son 2.000 MT2.

**Gerardo Torres:** Es que lo que pasa es que el estero del Huiña Huiña genera un alud de casi 20 MT respecto de donde están las viviendas de donde esta el río, entonces también quedo definido como área de riesgo.

**Concejal Muñoz:** que corresponde ahora

**Karina Fernández:** El concejo vota si aprueban dar inicio a este proceso que falta.

**Concejal Moya:** Se inicia el proceso de sociabilización y seguramente van a haber muchas observaciones las que se discuten aquí y las que van a tener otros vecinos y la gente de las lajas va a venir y la de Rupanco también.

**Gerardo Torres:** Haciendo una pequeña reflexión y reconociendo todos los errores de áreas de riesgo que teníamos con viviendas actuales, nosotros consultamos con la consultora para que modificara el uso de suelo para permitir en mas lugares de la comuna viviendas sociales.

**Concejal Moya:** Claro si el tema de los concejales yo entiendo que ojala lo podamos solucionar para que esa gente regularice que pueda mejorar sus casas porque lo mas

probable es que no se vayan a mover de ahí en toda su historia y esta situación justamente atenta contra ese derecho digamos en su condición social no tienen la culpa de haber optado, de haberse quedado ahí mas allá de lo que nosotros la municipalidad como institución debe hacer es respaldarse en un marco jurídico como este es que nosotros dijimos que no se podía.

**Concejal Harcha:** Una última consulta sobre el tema de Pancul que se amplió hacia el norte el límite urbano, aparece como un área verde en realidad, porque ahí justo en ese último sector tenemos mucha área residencial.

**Patricio Contreras:** Bueno ahí los vecinos pueden tramitar sus permisos por medio del artículo N°55 que es el cambio de uso de suelo.

**Concejal Moya:** Bien agradecemos Karla su presentación, a don Patricio Contreras del MIMBU.

Concejales sometemos a votación la presentación para que se dé inicio a este proceso

**Concejal Muñoz:** voto a favor, apruebo

**Concejal Retamal:** Voto a favor, apruebo

**Concejal Espinoza:** Voto en contra.

**Concejal Harcha:** Yo también voto en contra

**Concejal Moya:** apruebo.

**Patricio Contreras:** Se entiende que con esto estamos en condiciones de iniciar el proceso de aprobación, es decir se ratifica el inicio de la consulta pública del proyecto de Plan Regulador Comunal de Los Lagos de conformidad al artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y del Informe Ambiental, en atención a la Ley 20.417/2010, que modifica la Ley 19.300 sobre Bases Generales de Medio Ambiente"

**Karla Fernández:** en rigor el acta de hoy es un antecedente

**Concejal Moya:** Bien entonces hay mayoría 3 a 2, se aprueba.

**Bien señores concejales en nombre de Dios, La Patria, La Región y Nuestra Comuna damos por finalizada la sesión.**

#### **ACUERDO**

**ACUERDO N° 52** En sesión Extraordinaria N° 17 del 4 de julio de 2013, presidida por el Concejal Miguel Moya López, en votación dividida 3 a 2 y con el voto a favor de los concejales Miguel Moya López, Aldo Retamal Arriagada, Pedro Muñoz Álvarez y el voto en contra de los concejales George Harcha Uribe y Patricio Espinoza Oteiza. Se ratifica el inicio de la consulta pública del proyecto de Plan Regulador Comunal de Los Lagos de conformidad al artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y del Informe Ambiental, en atención a la Ley 20.417/2010, que modifica la Ley 19.300 sobre Bases Generales de Medio Ambiente"

**MIGUEL MOYA LOPEZ**  
**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

**ALDO RETAMAL ARRIAGADA**  
**CONCEJAL**

**GEORGE HARCHA URIBE**  
**CONCEJAL**

**PEDRO MUÑOZ ÁLVAREZ**  
**CONCEJAL**

**PATRICIO ESPINOZA OTEIZA**  
**CONCEJAL**

**MARÍA SOLEDAD ESPINOZA MUNITA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**  
**MINISTRO DE FE**