

CONCEJO

**RESUMEN ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA
CONCEJO
LUNES 03 DE AGOSTO 2026 15:30 HRS.**

En Conchalí, se inicia la sesión extraordinaria del concejo municipal, a las 15:47 horas en el salón La Cañadilla, presidida por el **Alcalde señor René De La Vega Fuentes**.

CONCEJALES PRESENTES

1. SR. MIGUEL ASTUDILLO CÁ CERES
2. SR. HERNÁN CORONA SÁNCHEZ
3. SRA. MARJORIE MELO VALENZUELA
4. SRA. PATRICIA MOLINA MOLINA
5. SR. MARTÍN MUÑOZ OLIVARES
6. SR TA. KRISHNA NARVÁEZ ESPINOZA
7. SR TA. PAULA PÉREZ ESPINOZA
8. SRA. LISSETTE PONCE PALACIOS

PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE

DIRECTORES MUNICIPALES

1. DANIEL BASTIAS FARIAS
2. MARÍA TERESA CORREA BINIMELIS
3. PAULINA LOBOS HERRERA

SECRETARIO MUNICIPAL
ASESORA URBANISTA
ADMINISTRADORA MUNICIPAL

TEMAS:

1.- Análisis de las observaciones recibidas y acuerdo respecto de cada una de las materias impugnadas por la comunidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

2. Aprobación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Conchalí, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

3. Acuerdo que instruye incorporar las correcciones correspondientes a las observaciones acogidas antes de ingresar el Proyecto a la SEREMI MINVU.

PRIMER TEMA

ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS Y ACUERDO RESPECTO DE CADA UNA DE LAS MATERIAS IMPUGNADAS POR LA COMUNIDAD, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 43 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

Alcalde René De La Vega Fuentes: ofrece la palabra.

Concejala Marjorie Melo Valenzuela: señala que este es un proceso que lleva varios años de trabajo y que ha atravesado distintas etapas, encontrándose actualmente en su quinta etapa. Indica que se realizaron seis comisiones destinadas a analizar y responder las observaciones formuladas por vecinas y vecinos de la comuna, las cuales fueron agrupadas por materias, tales como áreas verdes, vialidad, equipamiento, zonas, tipos de zona y otros aspectos relacionados con el instrumento de planificación. Agrega que todos los integrantes del Concejo participaron en distintas instancias, por lo que considera que se trató de un proceso ampliamente participativo. Asimismo, destaca que, además de evaluar las observaciones presentadas, se tuvo en consideración el trabajo previo desarrollado con la comunidad durante las distintas etapas territoriales efectuadas en diversos sectores de Conchalí.

Alcalde René de la Vega Fuentes: agradece la intervención de la concejala Marjorie Melo, presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano. Informa que se encuentra presente parte del equipo técnico municipal encargado de respaldar el proceso, entre ellos la Asesora Urbana, además de la empresa consultora externa que ha acompañado el desarrollo de la modificación del Plan Regulador Comunal, representada por Jimena Bórquez. Señala que, durante la presentación, los concejales y concejalas podrán formular las consultas u observaciones que estimen pertinentes respecto de las materias expuestas. A continuación, solicita dar inicio a la presentación técnica.

Asesora Urbanista, María Teresa Correa Binimelis: expone en base a power point, documento que forma parte integrante de la presente acta (se adjunta al final del acta).

Terminada la presentación el Alcalde ofrece la palabra.

Concejala Patricia Molina Molina: saluda a los presentes y agradece a María Teresa por la presentación realizada. Asimismo, da la bienvenida a la Administradora Municipal, señalando que no alcanzó a estar presente durante su presentación, pero manifiesta su satisfacción por su incorporación a la comuna y le desea éxito en sus funciones. Señala que la información expuesta es extensa y compleja de analizar, incluso para ella, considerando que formó parte del Concejo Municipal durante el período anterior y participó activamente en las distintas etapas del proceso. Precisa que la propuesta presentada corresponde a un proceso impulsado por la gestión municipal, desarrollado conjuntamente con la comunidad y con participación del Concejo Municipal a través de las distintas comisiones realizadas. Indica que durante su período anterior participó arduamente en las diferentes instancias de participación vinculadas con la modificación del Plan Regulador Comunal, atendida la importancia que reviste este instrumento para el futuro desarrollo de Conchalí. No obstante, aclara que su participación en dicho proceso no significa que comparta ni asuma como propias todas las materias contenidas en la propuesta presentada, señalando que oportunamente dará a conocer aquellos aspectos con los que está de acuerdo y aquellos respecto de los cuales mantiene diferencias. Destaca el trabajo desarrollado durante el proceso, señalando que se ha efectuado con disciplina, cautela y participación. Reconoce que en determinadas instancias la asistencia de la comunidad no fue masiva; sin embargo, precisa que ello no obedeció a una falta de difusión por parte del municipio o del Concejo Municipal. Señala que, al menos durante el período anterior, procuró que las distintas etapas fueran



ampliamente difundidas para incentivar la concurrencia de la mayor cantidad posible de vecinos y vecinas. Añade que se utilizaron diversos medios de difusión y que puede dar cuenta de que existió un esfuerzo importante para informar a la comunidad.

Finalmente, antes de continuar con su intervención, solicita al Secretario Municipal dar lectura a un documento relacionado con el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), el cual acaba de advertir entre los antecedentes disponibles y cuya fecha de recepción desconoce. Señala que, por la relevancia de su contenido, considera necesario que dicho documento sea leído públicamente ante el Concejo Municipal.

Secretario Municipal, Daniel Bastías Farías: informa que tiene a la vista el documento mencionado por la concejala Patricia Molina, el cual fue recepcionado durante la misma jornada, mediante correo electrónico remitido a través de la Oficina de Partes. Precisa que el documento es presentado por los consejeros y consejeras del COSOC y no por el COSOC como órgano colegiado, considerando que el alcalde forma parte de este en calidad de presidente. Agrega que el documento señala que el acuerdo fue adoptado por unanimidad de los consejeros y consejeras, se encuentra fechado el 30 de julio y está dirigido al Secretario Municipal. Procede a dar lectura al documento, cuyo asunto corresponde a informar el acuerdo de los consejeros y consejeras del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil respecto del anteproyecto de modificación del Plan Regulador Comunal. El documento señala que, en calidad de vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Conchalí, se informa formalmente el acuerdo unánime adoptado por los consejeros y consejeras en el marco del proceso de modificación del Plan Regulador Comunal, considerando el carácter consultivo del COSOC, conforme a lo establecido en el artículo 94 de la Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. En primer término, se acuerda apoyar el anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Conchalí, por estimar que dicha propuesta resguarda el carácter residencial y la calidad de vida de los barrios históricos; protege el suelo destinado a vivienda social y equipamiento comunitario y regula las alturas, evitando procesos de gentrificación y expulsión de vecinos; resulta coherente con el interés público y el bien común por sobre intereses particulares; e incorpora criterios vinculados con la gestión del riesgo de desastres y el desarrollo de una comuna sustentable. En segundo término, se acuerda rechazar en todas sus partes las observaciones ingresadas al proceso por el denominado núcleo empresarial asociado a CIRPAN, por estimar que estas se oponen a la imagen objetivo construida participativamente. Como fundamentos, se señala que dichas observaciones perseguirían un interés exclusivamente económico y especulativo, mediante la solicitud de cambios de uso de suelo que resultarían incompatibles con la vocación residencial de la comuna; que, de acogerse, podrían generar externalidades negativas con afectación directa a familias vulnerables; que se contraponen al objetivo de la modificación del Plan Regulador, orientado a mejorar la calidad de vida de los habitantes y no a maximizar la rentabilidad del suelo para grupos empresariales; y que no aportarían antecedentes técnicos de mitigación que permitan asegurar un desarrollo armónico, en consideración al principio de desarrollo sustentable contenido en el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Finalmente, el documento solicita al Secretario Municipal poner la carta en conocimiento del Honorable Concejo Municipal, incorporar dicho pronunciamiento al expediente administrativo correspondiente al proceso de modificación del Plan Regulador Comunal y publicarlo en la página web municipal, en cumplimiento de la Ley N.º 20.285 sobre Acceso a la Información Pública. Concluye



señalando el compromiso de los consejeros y consejeras con un desarrollo urbano justo y con una participación ciudadana efectiva. El documento se encuentra suscrito por Sergio Márquez Romero, vicepresidente del COSOC de Conchalí.

Concejala Patricia Molina Molina: agradece al Secretario Municipal la lectura del documento y señala que consideraba necesario que su contenido quedara registrado públicamente. Manifiesta que, a su juicio, algunas de las afirmaciones contenidas en la carta no serían correctas. En particular, se refiere a la afirmación de que determinadas observaciones perseguirían un interés exclusivamente económico y especulativo, mediante la solicitud de cambios de uso de suelo incompatibles con la vocación residencial de la comuna. Al respecto, aclara que varios concejales y concejales han defendido una zona específica que históricamente ha sido industrial y no residencial. Señala que quienes conocen la comuna desde hace muchos años saben que dicho sector se encuentra declarado como zona industrial, por lo que estima importante dejar constancia de este antecedente para evitar confusiones o interpretaciones erróneas respecto de la materia. Posteriormente, formula una consulta a María Teresa respecto de los vecinos del sector Bartolomé Mandujano. Recuerda que, durante las comisiones en que se analizaron las observaciones, se trató la solicitud de un grupo de vecinos que pretendía nivelar o aumentar la altura permitida en el sector. Señala que no tiene inconveniente en apoyar a los vecinos y que, a su juicio, los criterios de justicia deben aplicarse de manera equitativa entre los distintos sectores de la comuna. No obstante, recuerda que durante las comisiones también se habría planteado que existían vecinos que preferían mantener la altura vigente, estimando que serían dos o tres personas, por lo que solicita aclarar cuál fue finalmente la situación y cómo se ponderaron ambas posiciones.

Alcalde René de la Vega Fuentes: señala que resulta importante reforzar el trabajo desarrollado durante las distintas comisiones y agradece la participación de los concejales y concejales en dichas instancias. Indica que, tal como fue expuesto por la unidad técnica, todos los integrantes del Concejo han tenido algún grado de participación en el proceso. Explica que ello resulta relevante para comprender cómo se construye un Plan Regulador Comunal y destaca que, dentro de este proceso, también es fundamental la participación del COSOC, organismo que estuvo presente en distintas presentaciones y mesas de trabajo desarrolladas con vecinos y vecinas en torno a la imagen objetivo. Señala que el Plan Regulador vigente, correspondiente al año 2013, dejó determinadas zonas sin una definición normativa suficientemente clara. Explica que ello permite que actualmente, en algunos sectores de Conchalí, puedan desarrollarse proyectos inmobiliarios con edificaciones de más de veinte pisos de altura. Recuerda que, al asumir la gestión municipal en 2016, advirtió esta situación también desde su formación profesional como arquitecto, observando la existencia de proyectos complejos de analizar debido a la ausencia de normas claras de altura y densidad. Añade que ya existían proyectos presentados con alturas superiores a veinte pisos o, al menos, la posibilidad normativa de que pudieran desarrollarse proyectos de esas características. Indica que, a partir de esta preocupación, se inició la búsqueda de recursos ante el Gobierno Regional. Señala que, en aquella época, el actual Gobernador Regional, Claudio Orrego, ejercía como Intendente y brindó apoyo al proyecto, dando inicio al proceso destinado a modificar el instrumento de planificación territorial. Explica que su visión inicial como arquitecto era resguardar la comuna mediante una regulación de menor altura. Sin embargo, enfatiza que la propuesta no corresponde exclusivamente a una definición personal del alcalde, sino que ha sido construida junto con la comunidad,



mediante la elaboración de una imagen objetivo, un anteproyecto y distintas mesas de participación. Señala que, conforme a la interpretación que la Alcaldía realizó de las distintas instancias participativas, la comunidad manifestó claramente su intención de proteger los barrios de Conchalí frente a experiencias negativas observadas en otras comunas, mencionando particularmente el caso de Estación Central y los denominados guetos verticales. Indica que, a partir de esa preocupación, se fue configurando la propuesta actualmente en discusión. Precisa que no corresponde atribuir el proyecto únicamente al alcalde o a la administración municipal, dado que el Concejo Municipal también participa y tiene la atribución de aprobar o rechazar las materias sometidas a su consideración. Recuerda que dicho rol fue ejercido por el Concejo anterior y que actualmente corresponde al Concejo vigente continuar adoptando las decisiones respectivas. Añade que el proceso ha sido construido con participación de la comunidad, organizaciones de la sociedad civil y del propio Concejo Municipal, al cual corresponde finalmente pronunciarse respecto de las respuestas formuladas a las observaciones ciudadanas. Valora que se escuche a la comunidad y que se considere la asesoría de las unidades técnicas. Señala que, tanto en las primeras etapas como en las actuales, el Concejo ha contado con antecedentes y respuestas técnicas que permiten adoptar decisiones respecto de si corresponde acoger o rechazar las distintas observaciones. Indica que el objetivo principal es que el nuevo Plan Regulador refleje las necesidades de la comunidad y permita proteger los barrios, sin desconocer que existen sectores con potencial de desarrollo, especialmente considerando la llegada del Metro, donde podría existir vivienda en altura, pero evitando edificaciones de más de veinte pisos. Agrega que se busca prevenir situaciones como las observadas en otras comunas, caracterizadas por departamentos de superficies muy reducidas, alta densidad habitacional, insuficiencia de estacionamientos y una elevada demanda de servicios. Señala que la modificación propuesta pretende proteger a Conchalí y corregir las falencias del instrumento vigente desde el año 2013. Finalmente, solicita a la unidad técnica responder específicamente la consulta formulada por la concejala Patricia Molina.

Concejala Patricia Molina Molina: aclara que posiblemente su intervención anterior no fue comprendida en el sentido que pretendía expresar. Explica que su observación apunta a que el actual Concejo Municipal ha tenido una participación limitada en la construcción original de la propuesta, dado que una parte importante del proceso se desarrolló durante el período del Concejo anterior. Señala que durante dicho período se formularon diversas observaciones, algunas de las cuales no fueron acogidas por la gestión municipal, continuándose igualmente con el avance del proceso. Precisa además que Jimena Bórquez forma parte de la asesoría externa y no corresponde a una funcionaria municipal, aspecto que, según indica, ya había sido señalado anteriormente. Recuerda que durante el Concejo anterior, junto con la concejala Marjorie Melo, formularon observaciones respecto de determinadas zonas y que algunas de ellas no fueron consideradas. Añade que fue una de las primeras personas en plantear la necesidad de regular las alturas y densidades de construcción en la comuna, atendido que reside en Conchalí y no desea que se repitan situaciones similares a las observadas en Estación Central. Menciona como ejemplo el intento de desarrollar un proyecto inmobiliario de gran altura en el sector de la ex cancha San Lorenzo, respecto del cual señala que existió una oposición transversal. Reitera que su planteamiento busca dejar claramente establecido que no corresponde afirmar que el actual Concejo Municipal definió íntegramente todos los contenidos que se encuentran siendo presentados, puesto que una parte sustantiva del proceso proviene del Concejo anterior. Precisa que algunas observaciones fueron acogidas, otras no, y que existieron advertencias sobre situaciones



específicas que, a su juicio, no fueron consideradas oportunamente por la gestión municipal.

Alcalde René de la Vega Fuentes: señala que desea insistir en un aspecto y reconoce que posiblemente interpretó de manera distinta lo planteado por la concejala. Precisa que el proceso de modificación del Plan Regulador lleva más de ocho años de desarrollo y que, indudablemente, ha atravesado distintas administraciones y períodos del Concejo Municipal. No obstante, destaca que el Concejo Municipal es el órgano que finalmente debe aprobar o rechazar la forma en que se responde a cada una de las observaciones formuladas, contando para ello con la asesoría de las unidades técnicas y profesionales especialistas en la materia. Explica que, cuando se habla de la redacción de las respuestas, naturalmente existe un apoyo técnico por parte de profesionales especializados. Sin embargo, enfatiza que corresponde a los integrantes del Concejo pronunciarse finalmente sobre cada observación, determinando si se acoge o se rechaza y adoptando los acuerdos correspondientes.

A continuación, entrega la palabra a la presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Concejala Marjorie Melo Valenzuela: señala que desea dejar constancia de que durante el período anterior del Concejo Municipal existieron observaciones importantes, principalmente relacionadas con la zona industrial. Explica que, en determinado momento, el proceso quedó en una especie de pausa para analizar si correspondía retroceder a una etapa anterior y reconfigurar la imagen objetivo. Indica que, para adoptar una decisión responsable, se solicitó a las empresas instaladas en dicha zona que remitieran información relacionada con la calificación de sus actividades y otros antecedentes necesarios para evaluar la situación. Sin embargo, señala que dicha información no fue recibida, razón por la cual se continuó avanzando hacia las siguientes etapas del proceso. Precisa que en su momento existió la intención de escuchar a las empresas y analizar técnicamente si correspondía retroceder, pero, ante la ausencia de antecedentes suficientes, incluso fue necesario recurrir a información existente en las áreas municipales de Patentes y Rentas. Señala que esta situación también explica por qué el proceso continuó y no fue detenido. Manifiesta que el objetivo nunca ha sido perjudicar a ningún sector o actor de la comuna. No obstante, señala que ningún Plan Regulador es perfecto y que siempre pueden existir aspectos susceptibles de mejoramiento. Añade que el instrumento es perfectible y que, si posteriormente existen materias que requieran ajustes, pueden efectuarse modificaciones específicas o procedimientos de menor duración, en lugar de retroceder actualmente a etapas iniciales del proceso, lo que significaría prolongar considerablemente su aprobación. Señala que una de las principales urgencias planteadas actualmente por vecinos y vecinas corresponde a la regulación de las alturas de edificación. En ese sentido, valora la carta presentada por los consejeros y consejeras del COSOC, así como los planteamientos de la Unión Comunal y de vecinos que manifiestan preocupación por la eventual instalación de grandes proyectos inmobiliarios junto a sus viviendas. Sostiene que la necesidad de regular las alturas ha sido ampliamente expresada por la comunidad. Agrega que, si en el futuro resulta necesario introducir modificaciones para seguir perfeccionando el Plan Regulador, estas podrán evaluarse una vez que el nuevo instrumento se encuentre aprobado y vigente.



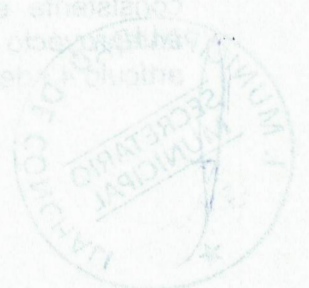
Alcalde René de la Vega Fuentes: realiza una precisión respecto de la terminología utilizada y señala que, en este caso, corresponde referirse a la calificación de la actividad.

Asesora Urbanista, María Teresa Correa Binimelis: en respuesta a la consulta formulada por la concejala Patricia Molina, aclara que respecto del sector Bartolomé Mandujano se ingresaron ocho observaciones. Explica que, en sus relatos iniciales, los vecinos manifiestan que la construcción del edificio existente en el sector les ha generado afectaciones relacionadas con la sombra, el asoleamiento, la humedad y los ruidos. No obstante, señala que al término de la carta se adjuntó otro documento en el cual los propios vecinos solicitan aumentar la altura permitida para el sector. Explica que, cuando comenzó el proceso y conforme a la propuesta anterior del Plan Regulador, se buscaba conservar el lugar como un conjunto habitacional de características especiales, con una altura más contenida. Sin embargo, atendidas las condiciones actuales, las edificaciones existentes en el entorno y la forma en que el anteproyecto define las zonas circundantes, los vecinos estimaron conveniente solicitar una mayor altura para quedar en condiciones similares a su entorno. Precisa que en la síntesis de observaciones incorporó precisamente la parte del documento en que se formula dicha solicitud, razón por la cual pudo haberse generado una diferencia de interpretación durante las comisiones. Agrega que todos los antecedentes ingresados, tanto física como digitalmente, fueron puestos a disposición y que posteriormente se sintetizó el planteamiento en que los vecinos, aun valorando las características de su barrio y reconociendo los impactos que han experimentado, consideran preferible contar con una altura mayor frente al nuevo entorno construido.

Concejala Patricia Molina Molina: agradece la aclaración entregada por María Teresa Arrochet y señala que se encuentran presentes vecinos del sector. Indica que también había escuchado acerca de la preocupación generada por el edificio que se encuentra en construcción y que, por esa razón, no lograba conciliar dicho relato con la solicitud posterior de aumentar la altura permitida. Señala que, luego de la explicación entregada, la situación le queda clara y agradece nuevamente la precisión.

Secretario Municipal, Daniel Bastías Farías: señala que, conforme a la presentación efectuada por la Asesora Urbana y al trabajo desarrollado previamente por la Comisión de Desarrollo Urbano, corresponde que el Concejo Municipal se pronuncie respecto de las observaciones en los términos y condiciones señalados durante la exposición. Informa que se recibieron un total de 67 observaciones. De ellas, 34 exceden las competencias propias del Plan Regulador Comunal y, por tal motivo, corresponde rechazarlas, dado que no pueden ser resueltas mediante este instrumento de planificación. Respecto de las 33 observaciones restantes, señala que la propuesta consiste en acoger 22 y rechazar 11. Precisa que los fundamentos correspondientes a cada una de estas decisiones se encuentran contenidos en un documento foliado de 1 a 25 hojas, el cual forma parte integrante del acuerdo y da cuenta del trabajo desarrollado en las distintas sesiones de comisión de Desarrollo Urbano.

Alcalde René de la Vega Fuentes: señala que las observaciones serán sometidas a votación como un paquete completo, conforme a lo expuesto, y solicita proceder con la votación.



Concejal Miguel Astudillo Cáceres: aprueba.

Concejal Hernán Corona Sánchez: aprueba.

Concejala Marjorie Melo Valenzuela: aprueba.

Concejala Patricia Molina Molina: señala que para ella resulta especialmente importante fundamentar su votación, considerando que se trata de una materia sensible y reiterando que, a su juicio, la justicia debe aplicarse de manera uniforme. Manifiesta estar completamente de acuerdo con acoger la solicitud formulada por los vecinos de Bartolomé Mandujano, señalando que en un momento manifestaron determinados temores y que actualmente desean quedar en condiciones similares a las existentes en su entorno. Explica que también es vecina de Conchalí y ejemplifica que, si se modificara el uso de suelo de un sector y aquello provocara una disminución significativa del valor de una propiedad, naturalmente existiría preocupación por parte de sus propietarios. Por ello, considera que aquello que resulta justo para un determinado sector también debiera aplicarse de manera equivalente a otros. Agrega que, al revisar el trabajo efectuado en la última comisión, a la cual no pudo asistir, observa que fue acogida la solicitud de los vecinos de Bartolomé Mandujano, mientras que en otra materia no se acogió la situación planteada por el denominado círculo empresarial. Señala que aquello le genera la percepción de que a un grupo se le escucha y a otro no. Por esta razón específica, rechaza.

Concejal Martín Muñoz Olivares: aprueba.

Concejala Krishna Narváez Espinoza: aprueba.

Concejala Paula Pérez Espinoza: aprueba.

Concejala Lissette Ponce Palacios: aprueba.

Alcalde René de la Vega Fuentes: señala que, considerando el trabajo desarrollado durante las distintas comisiones, la exposición realizada por las unidades técnicas y la participación de quienes estuvieron presentes analizando cada una de las observaciones, tanto aquellas que se propone acoger como aquellas que se propone rechazar, aprueba.

Por ocho votos a favor (concejales/as Astudillo, Corona, Melo, Muñoz, Narváez, Pérez y Ponce y el Alcalde) y 1 voto en contra (concejala Molina) se acogieron 22 observaciones, se rechazaron 11 observaciones y se rechazaron 34 observaciones por exceder las competencias del Plan Regulador Comunal, cuyas respuestas contenidas en documento anexo, forma parte integrante del presente acuerdo.

A continuación, señala que corresponde abordar el segundo punto de la tabla, consistente en someter a consideración del Concejo Municipal la aprobación del anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Conchalí, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



SEGUNDO TEMA

APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 43 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

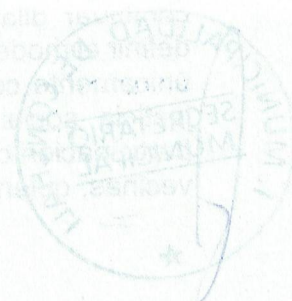
Alcalde René de la Vega Fuentes: señala que corresponde proceder a la votación del anteproyecto del Plan Regulador Comunal.

Concejal Miguel Astudillo Cáceres: aprueba.

Concejal Hernán Corona Sánchez: aprueba.

Concejala Marjorie Melo Valenzuela: señala que desea fundamentar su votación. Expresa que, como se ha indicado durante las distintas etapas del proceso, el Plan Regulador ha sido construido con participación de vecinos y vecinas de Conchalí. Recuerda que se convocaron diversas instancias de participación ciudadana y que, aun cuando no todas las personas concurrieron a ellas, siempre existió la posibilidad de participar. Manifiesta que, a su juicio, el proyecto de Plan Regulador no pertenece exclusivamente al alcalde ni al Concejo Municipal, sino a los habitantes de Conchalí. Asimismo, reconoce el trabajo de Jimena Bórquez, quien ha acompañado técnicamente el proceso durante un período extenso y complejo. Añade que durante las comisiones también se consultó acerca de la posibilidad de dividir el Plan Regulador y aprobarlo por paquetes o secciones. Explica que, con el objeto de actuar responsablemente y evitar eventuales perjuicios a determinados sectores, se solicitó un pronunciamiento jurídico. Señala que dicho informe concluyó que el instrumento constituye una unidad que debe ser aprobada o rechazada íntegramente y que no puede ser fraccionado para efectos de su aprobación. Considerando estos antecedentes, aprueba.

Concejala Patricia Molina Molina: señala que, manteniendo la misma línea expresada en la votación anterior, desea destacar que se siente orgullosa del trabajo desarrollado durante el proceso. Aclara que su posición no implica desconocer ni desmerecer la labor de los funcionarios municipales ni de la consultora que ha acompañado la elaboración del instrumento. Explica que su voto será de rechazo únicamente porque considera que existe una zona específica que resultaría perjudicada por la propuesta. Señala que entiende la comuna como una ciudad integrada y que las decisiones debieran procurar un desarrollo equilibrado, de manera que los distintos sectores puedan avanzar en condiciones justas. Establece una comparación con las discusiones relacionadas con patentes de alcoholes, señalando que no corresponde discriminar a un determinado sector exclusivamente por el tipo de actividad que desarrolla. Manifiesta que, tanto como vecina como en su calidad de concejala de Conchalí, ha procurado mantener una actuación coherente con sus convicciones y no condicionada por consideraciones electorales. Por esta razón, y debido a que no comparte que un sector específico pueda resultar perjudicado, rechaza el anteproyecto. Precisa nuevamente que su rechazo no está dirigido al trabajo realizado durante el proceso, sino exclusivamente a ese aspecto particular de la propuesta.



Concejal Martín Muñoz Olivares: aprueba.

Concejala Krishna Narváez Espinoza: señala que el desarrollo económico y la calidad de vida no constituyen objetivos incompatibles. Explica que Conchalí necesita empresas, empleo e inversión, pero al mismo tiempo requiere proteger sus barrios, contar con planificación territorial y establecer reglas claras. Considera necesario distinguir entre dos discusiones diferentes: por una parte, la discusión urbanística propia del Plan Regulador y, por otra, las eventuales infracciones administrativas que pudieran existir respecto de empresas determinadas. Señala que, si existen incumplimientos relacionados con permisos, patentes, regularizaciones u otras obligaciones, corresponde que el municipio ejerza plenamente sus facultades de fiscalización. Sin embargo, estima que aquello no debe confundirse con la discusión relativa a la aprobación del Plan Regulador. Agrega que Conchalí requiere un instrumento moderno, reglas claras y mayor certeza tanto para los vecinos como para las empresas, junto con proteger sus barrios y ordenar adecuadamente su crecimiento. Señala que aprobar el instrumento no significa sostener que sea perfecto, sino reconocer que la comuna necesita avanzar y que su crecimiento debe realizarse mediante planificación y no de manera improvisada. Por estas razones, aprueba.

Concejala Paula Pérez Espinoza: señala que el proceso se viene desarrollando desde el año 2019 y saluda a los funcionarios y funcionarias que han participado en sus distintas etapas, incluyendo a la asesora Jimena Bórquez y al personal municipal involucrado. Asimismo, extiende este reconocimiento a los integrantes del Concejo Municipal anterior, quienes participaron activamente durante etapas precedentes. Indica que el actual Concejo asumió el proceso con la responsabilidad que corresponde y considera importante informar a la comunidad que se realizaron seis sesiones de la Comisión de Desarrollo Urbano, en las cuales cada uno de los puntos fue revisado extensa y responsablemente. Manifiesta que la decisión representa un paso importante para el futuro de Conchalí y señala que aprueba con convicción y alegría, considerando que el instrumento permitirá ordenar de mejor manera el desarrollo comunal. Sostiene que los vecinos y vecinas no merecen que las decisiones urbanísticas queden al azar y que este avance contribuirá a construir una comuna más sustentable, equilibrada y justa. En consecuencia, aprueba.

Concejala Lissette Ponce Palacios: comienza valorando que la comuna avance en el proceso de modificación y actualización del Plan Regulador Comunal y destaca que se hayan respetado las distintas etapas y procedimientos establecidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Señala que el proceso se encuentra actualmente en una etapa de cierre, después de más de diez años de tramitación y de la participación de distintos Concejos Municipales. Precisa que, conforme a los plazos establecidos en el artículo 43, el margen legal para introducir modificaciones sustantivas o retroceder a etapas anteriores ya habría concluido. Explica que su voto se fundamenta en un principio de responsabilidad institucional respecto de un proceso que se ha prolongado durante aproximadamente una década y que, a su juicio, la comuna no puede continuar dilatando. Considera que esta instancia representa una oportunidad para definir el modelo de desarrollo urbano que se desea para Conchalí y agrega que no basta únicamente con cumplir formalmente la normativa, sino que también debe procurarse justicia social y territorial. Explica que la justicia territorial implica promover una participación ciudadana efectiva y considerar seriamente la experiencia de los vecinos y vecinas, quienes conocen sus barrios, calles e historia. Asimismo, implica procurar que



el crecimiento urbano beneficie a la comunidad y no exclusivamente a los inversionistas. Señala que el Plan Regulador permitirá abordar materias urgentes, especialmente aquellas vinculadas con la construcción en altura, procurando un crecimiento armónico con la identidad comunal y la vida de barrio. Formula además una observación y una sugerencia al alcalde, señalando que no basta con determinar alturas y densidades en un plano. Sostiene que aquellos barrios que recibirán una mayor cantidad de habitantes también deben recibir inversiones proporcionales en infraestructura y espacios públicos de calidad. En este contexto, considera fundamental vincular la aplicación del nuevo Plan Regulador con la Ley de Aportes al Espacio Público. Plantea que el crecimiento inmobiliario debe traducirse en mejores veredas, plazas, áreas verdes, iluminación, ciclovías, cruces seguros y espacios de encuentro. Para ello, estima necesario revisar y actualizar el Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público de la comuna, estableciendo una cartera clara y priorizada de obras que avance conjuntamente con el Plan Regulador. Agrega que dicha priorización debe desarrollarse con participación vecinal y prestando especial atención a los sectores que recibirán directamente los efectos de la densificación. Finalmente, aclara que no se opone al desarrollo ni a la inversión, sino que busca que la comuna crezca de manera equilibrada y sustentable. Señala que aprobará por responsabilidad con la continuidad administrativa, por respeto a los años de trabajo técnico y a la participación ciudadana y comunitaria que antecederon su ejercicio del cargo. Añade que, desde la aprobación del instrumento, asumirá el compromiso de fiscalizar que su aplicación proteja los barrios y respete la opinión de las vecinas y vecinos. En consecuencia, aprueba.

Alcalde René de la Vega Fuentes: se suma a las palabras expresadas por distintos integrantes del Concejo respecto de la continuidad que se ha dado al proceso durante varios períodos municipales, en los cuales participaron diferentes autoridades, respetándose la imagen objetivo y los acuerdos adoptados junto con la comunidad. Señala que Conchalí cuenta con sectores habitacionales, áreas destinadas al desarrollo y sectores donde funcionan empresas. Precisa que el objetivo no es impedir la actividad empresarial, sino evitar que en el futuro se instalen nuevas industrias calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas. Añade que las empresas actualmente emplazadas en el sector deben ajustarse a la calificación de actividad que corresponda. Manifiesta que resulta lamentable que, luego de más de diez años de proceso y existiendo sectores donde el instrumento vigente permitía determinadas actividades molestas, algunas empresas no hayan acompañado oportunamente todos los antecedentes necesarios para acreditar el cumplimiento de las exigencias aplicables, mencionando materias vinculadas con riesgo, carga combustible y otros requerimientos sectoriales. Señala que el proceso constituía también una oportunidad para acreditar dicho cumplimiento y que, cuando después de un período tan extenso no se presentan los antecedentes requeridos, resulta necesario revisar las reglas aplicables. Expresa que la comuna requiere empresas responsables y que aporten efectivamente a su desarrollo. Aclara además que la modificación del instrumento no implica necesariamente que las empresas actualmente instaladas deban abandonar la comuna. Señala que aquellas empresas que se encuentran funcionando y cumplen adecuadamente con la normativa pueden mantenerse y continuar desarrollando sus actividades.

Precisa que la preocupación expresada por los vecinos y vecinas consiste principalmente en impedir que en el futuro se instalen nuevas actividades molestas, contaminantes o peligrosas, sin perjudicar injustificadamente a aquellas empresas que actualmente cumplen con las exigencias correspondientes. En virtud de estos antecedentes, aprueba.



Se aprueba por ocho votos a favor y uno en contra, el Anteproyecto Plan Regulador Comunal de Conchalí, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A continuación, señala que el tercer punto corresponde a adoptar el acuerdo mediante el cual se instruye incorporar las correcciones derivadas de las observaciones acogidas antes de ingresar el proyecto a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

TERCER TEMA

ACUERDO QUE INSTRUYE INCORPORAR LAS CORRECCIONES CORRESPONDIENTES A LAS OBSERVACIONES ACOGIDAS ANTES DE INGRESAR EL PROYECTO A LA SEREMI MINVU.

Informa que, consultado el Concejo Municipal, existe unanimidad para adoptar dicho acuerdo.

Se aprueba por unanimidad la incorporación de las correcciones correspondientes a las observaciones acogidas, previamente al ingreso del proyecto a la SEREMI MINVU.

Concejala Patricia Molina Molina: formula una consulta respecto de la etapa que continúa luego de la aprobación del proyecto, preguntando cuándo se estima que el Plan Regulador Comunal podría encontrarse definitivamente aprobado. Asimismo, solicita aclarar a la comunidad que Conchalí ya se encuentra regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, instrumento que no permite la instalación de industria peligrosa, considerando importante dejar expresamente establecido dicho antecedente.

Asesora Urbanista, María Teresa Correa Binimelis: responde que, una vez aprobado el proyecto por el Concejo Municipal, corresponde iniciar el proceso de ajuste de todas las observaciones que fueron acogidas. Explica que ello implica efectuar modificaciones en las planimetrías y en la Ordenanza Local, trabajo que se encuentra programado para desarrollarse durante el mes de agosto. Señala que, posteriormente, debe conformarse el archivo técnico, el cual reúne todos los antecedentes que acreditan las distintas actuaciones realizadas durante la tramitación del instrumento. Una vez completado dicho expediente, este deberá ser ingresado a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Explica que la SEREMI MINVU dispone legalmente de un plazo de sesenta días para efectuar la revisión y formular las observaciones que estime pertinentes, mientras que el municipio cuenta con un plazo de veinte días para responderlas. No obstante, advierte que, dependiendo de las observaciones que se formulen, el procedimiento eventualmente podría extenderse. Indica que el objetivo de la unidad técnica es que todo el proceso se encuentre resuelto antes de marzo de 2027, con el propósito de evitar que venza la prórroga actualmente vigente, cuyo término está fijado para el 7 de marzo de 2027. Agrega que ya se ha venido trabajando coordinadamente con la SEREMI MINVU y que previamente se efectuó el ingreso correspondiente a la etapa 2.1.12, respecto de la cual se recibieron observaciones. Señala que ahora corresponde efectuar el ingreso del proyecto final, constituyendo este proceso la línea crítica de trabajo para lograr que la aprobación definitiva se concrete dentro del plazo señalado.



Alcalde René de la Vega Fuentes: agradece la aclaración entregada y manifiesta la expectativa de que el proceso pueda encontrarse completamente resuelto antes del 7 de marzo de 2027.

Finalmente, se dirige a los concejales y concejalas, vecinos y vecinas presentes, funcionarios municipales y personal de las corporaciones, agradece su participación y da por finalizada la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal, deseando a los asistentes una excelente tarde.

Siendo las 16:45 horas, se da por terminada la sesión.

SÍNTESIS ACUERDOS SESIÓN EXTRAORDINARIA
LUNES 03 AGOSTO DE 2026

ACUERDO N°162/26

Por ocho votos a favor (concejales/as Astudillo, Corona, Melo, Muñoz, Narváez, Pérez y Ponce y el Alcalde) y 1 voto en contra (concejala Molina) se acogieron 22 observaciones, se rechazaron 11 observaciones y se rechazaron 34 observaciones por exceder las competencias del Plan Regulador Comunal, cuyas respuestas contenidas en documento anexo, forman parte integrante del presente acuerdo.

ACUERDO N°163/26

Se aprobó por ocho votos a favor (concejales/as Astudillo, Corona, Melo, Muñoz, Narváez, Pérez y Ponce y el Alcalde) y 1 voto en contra (concejala Molina) se aprobó el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Conchalí, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

ACUERDO N°164/26

Se aprueba por unanimidad la incorporación de las correcciones correspondientes a las observaciones acogidas, previamente al ingreso del proyecto a la SEREMI MINVU.

DBF/ycm.



DANIEL BASTIAS FARIAS
Secretario Municipal

**RESPUESTAS A OBSERVACIONES INGRESADAS Y
APROBACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL
PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ**

Municipalidad de Conchalí - 3 de Agosto de 2026

**ANTEPROYECTO_MODIFICACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL
CONCHALÍ**





ANTEPROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

GS

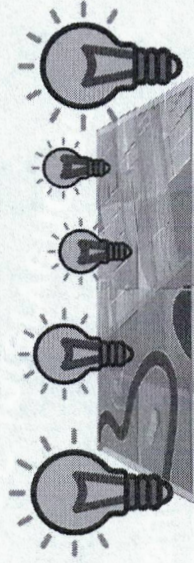
GOBIERNO DE SANTIAGO

Juntos, mejor región.



IDEA

conchalí



PRESENTACIÓN CONCEJO MUNICIPAL 3 AGOSTO 2026

APLICACIÓN DE ARTÍCULO 43 DE LGUC Y ARTÍCULO 2.1.11 DE OGUC



¿DE QUÉ SE TRATA UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

ES UN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL QUE DETERMINA LOS USOS DE SUELO Y LAS NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LA ZONA URBANA DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNA

- Es elaborado y aplicado por el Municipio de Conchalí
- Planificación (SEPLAN)
- Construcción (SECON)

- Es válido para las FUTURAS intervenciones.
- No tiene efecto retroactivo
- Sólo determina los lotes nuevos.
- No realiza obras.
- No realiza edificaciones y loteos nuevos.
- No realiza edificaciones y loteos nuevos.

MEMORIA EXPLICATIVA



INFORME AMBIENTAL



FACTIBILIDAD SANITARIA



VIALIDAD
Establece anchos de cal y jerarquías viales

PLANO

LIMITE URBANO
Separa lo urbano de lo rural

ESQUEMA PLANO PRC

IDEA
CONCHALI

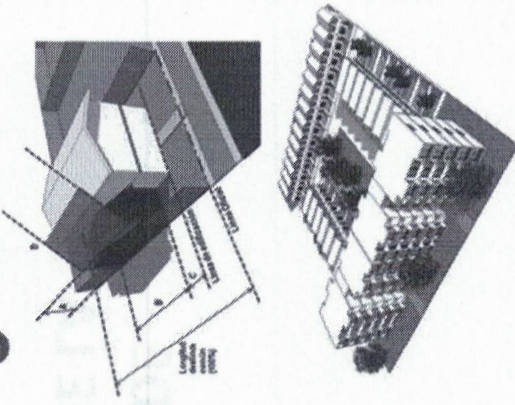
-¿QUÉ ASPECTOS NORMATIVOS ESTRUCTURAN EL ANTEPROYECTO DEL PRC?

El Plan Regulador establece el marco regulatorio que rige la iniciativas urbanas y rurales.
Todas las intervenciones en materia urbana se supeditan a la existencia de un **marco normativo** establecido por el Plan Regulador, el que tiene un carácter obligatorio y vinculante.

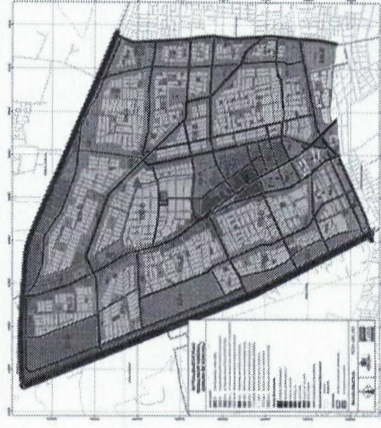
¿Qué

- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- INFRAESTRUCTURA
- AREAS VERDES
- ESPACIOS PÚBLICOS

¿Cómo



¿Dónde



Construir?

ESTRUCTURA
VIAL Y DE
ESPACIOS
PÚBLICOS



PROTECCIÓN
DEL
PATRIMONIO
CONSTRUIDO



USOS PREFERENTES

NORMAS DE
EDIFICACIÓN

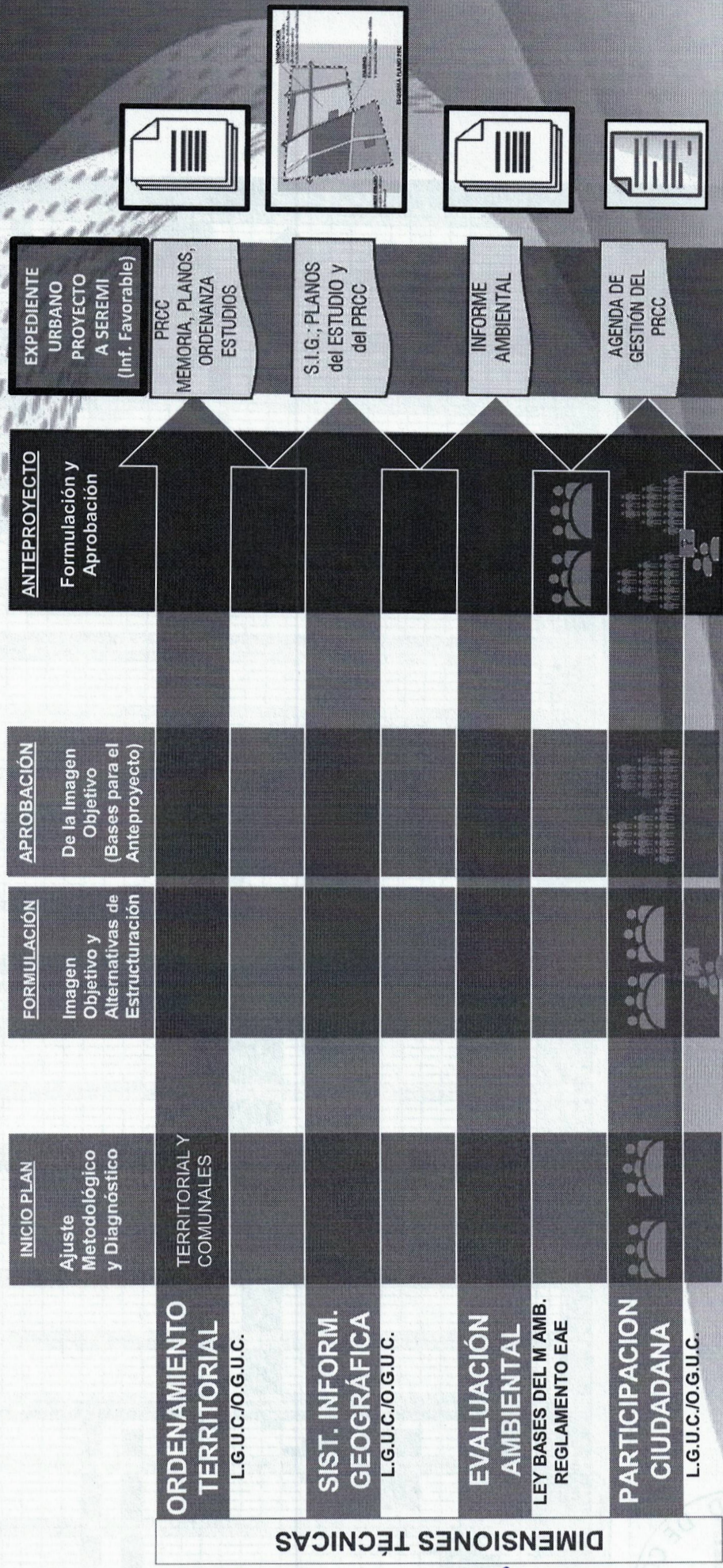
ZONIFICACIÓN





AVANCE GENERAL DEL PROCESO DE FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

¿EN QUE ETAPA DEL PROCESO ESTAMOS?



DIMENSIONES TÉCNICAS



Cumplimiento de actividades definidas en Art 2.1.11 OGUC:

- ✓ 1. DIFUSIÓN DE ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN
- ✓ 2. AVISOS INFORMANDO FECHA Y HORA DE AUDIENCIAS PÚBLICAS Y EXPOSICIÓN DE DOCUMENTOS.
- ✓ 3. REALIZACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA
- ✓ 4. EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LOS DOCUMENTOS: ANTEPROYECTO E INFORME AMBIENTAL
- ✓ 5. RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES Y ELABORACIÓN DE DOCUMENTO SÍNTESIS DE OBSERVACIONES.
- ✓ 6. INGRESO A CONCEJO DE:
 - DOCUMENTOS COMPLETOS DE LA MPRC
 - OBSERVACIONES INGRESADAS
 - SÍNTESIS DE OBSERVACIONES CON ANÁLISIS DE LA MUNICIPALIDAD
7. EL CONCEJO DISPONE DE 60 DÍAS CORRIDOS PARA ANÁLISIS Y ACUERDOS:
 - RESPUESTA A CADA UNA DE LAS OBSERVACIONES
 - APROBACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PRCC



A →

B →

El hito 7 permitirá realizar ajustes e ingresar PROYECTO PRC a SEREMI MINVU según define Art 2.1.11 OGUC.

-Seremi tiene 60 días para revisión de concordancia con: OGUC – PRMS – integración social y urbana, por norma urbanística, resguardos e incentivos.

-Una vez observado municipio cuenta con 20 días para responder.

Luego de aprobación se publica en página web municipal y en el Diario Oficial.



ORIENTACIONES CENTRALES MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL CONCHALÍ

OBJETIVOS DEL PLAN REGULADOR

OBJETIVO GENERAL		OBJETIVOS ESPECIFICOS
1	Acoger demanda de usos de suelo con criterios de compatibilidad a escala barrial	• Compatibilizar la coexistencia de la actividad industrial intercomunal y comunal con los usos urbanos locales (barrios). • Promover la localización de Equipamiento y servicios en barrios deficitarios. • Establecer una red jerarquizada de equipamientos.
2	Establecer una red de movilidad acorde a las demandas actuales y futuras de la función urbana local.	• Resolver la conectividad intercomunal motorizada oriente-poniente. • Integrar los diferentes modos de transporte (movilidad) en el diseño de la red vial comunal. • Resolver la conectividad interna oriente poniente (en general). • Adecuar el ancho de las fajas viales a la demanda proyectada de la vía en el sistema • Acoger (Favorecer) la demanda interna de vivienda y otros usos residenciales. • Acoger la demanda residencial metropolitana. • Controlar la densidad en armonía con la calidad de vida barrial. • Incrementar suelo destinado a áreas verdes en los barrios que se presenta deficitario para que mitigue los efectos del cambio climático. • Garantizar la accesibilidad a las distintas escalas de áreas verdes (plazas y Parques • Articular la conectividad entre espacios públicos de uso recreacional o cívico. • Conservar configuración espacial de los barrios residenciales históricos. • Proteger inmuebles de valor patrimonial
3	Albergar nuevas viviendas en armonía a habitat existente en Conchali.	
4	Proveer un sistema de espacios públicos que de accesibilidad a las distintas formas del recurso (parque, plazas, paseos, vías y ciclovías)	
5	Respetar y relevar los valores urbanos representativos de la identidad comunal y sus habitantes.	





CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

- 1. Control de las alturas permitidas:** El rango de alturas deseado en la comuna es medio-bajo, con un estimado de máximo cuatro pisos en más del 70% del territorio. **Las mayores alturas se deben asociar a la vialidad estructurante** y definir el máximo permitido en base al rango o jerarquía de ésta..
- 2. Incorporación de una mayor oferta de equipamiento en los barrios:** Este criterio responde a la insuficiencia percibida por los habitantes de la comuna. Se busca crear "subcentros" de equipamiento que abastezcan a los habitantes del sector para que no estén obligados a movilizarse a otros sectores en búsqueda de servicios básicos.
- 3. Prohibición de usos incompatibles:** La coexistencia de usos distintos es un tema importante en la calidad de vida urbana, por lo que debe considerarse la prohibición de usos incompatibles como por ejemplo actividades molestas en barrios residenciales o cercanos a vivienda.
- 4. Accesibilidad a través de distintos medios de transporte:** Además del transporte motorizado, es necesario tener en cuenta las movilizaciones a pie y en bicicleta, lo que debe reflejarse en la infraestructura vial.
- 5. Protección del patrimonio a escala de barrio y edificación:** Mantener sus características respetando las alturas y morfología existente es un aspecto para considerar en la planificación del sector. Asimismo, se deben proteger las edificaciones patrimoniales de la zona.
- 6. Equitativa distribución de áreas verdes:** En la comuna hay carencia de parques y plazas, en consecuencia, subyace la necesidad de incorporar áreas verdes de distintas escalas y distribuidas en todo el territorio de manera tal que cada una de las poblaciones tenga acceso a plazas y los territorios accesibilidad a parques de mayor escala.

DEL PROCESO PRECEDENTE:

- * IMAGEN OBJETIVO APROBADA POR CONCEJO MUNICIPAL.**
- * INCORPORACIÓN DE BASES PARA FORMULACIÓN DEL ANTEPROYECTO**

(ACUERDO UNÁNIME DE CONCEJO COMUNAL QUE LO INSTRUYE)



INCORPORACIÓN DE “ACUERDO DE CONCEJO” AL ANTEPROYECTO



✓
DERIVADO DE
OBSERVACIONES QUE
NO IMPLICAN CAMBIOS A
LA IMAGEN OBJETIVO

✓
MODELACIONES Y ESTIMACIONES (CAPACIDAD VIAL, DENSIDAD)

✓
PROPUESTA DE PERFILES VIALES EN VÍAS ESTRUCTURANTES

✓
DESARROLLO DE PARÁMETROS, DIFERENCIACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE INCENTIVOS
NORMATIVOS



✓
DERIVADO DE
OBSERVACIONES QUE
PUEDEN IMPLICAR
AJUSTES A LA IMAGEN
OBJETIVO

✓
BÚSQUEDA DETALLADA DE TERRENOS PARA BNUP

✓
NUEVAS AFECTACIONES VIALES

✓
IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO PARA RESGUARDO NORMATIVO

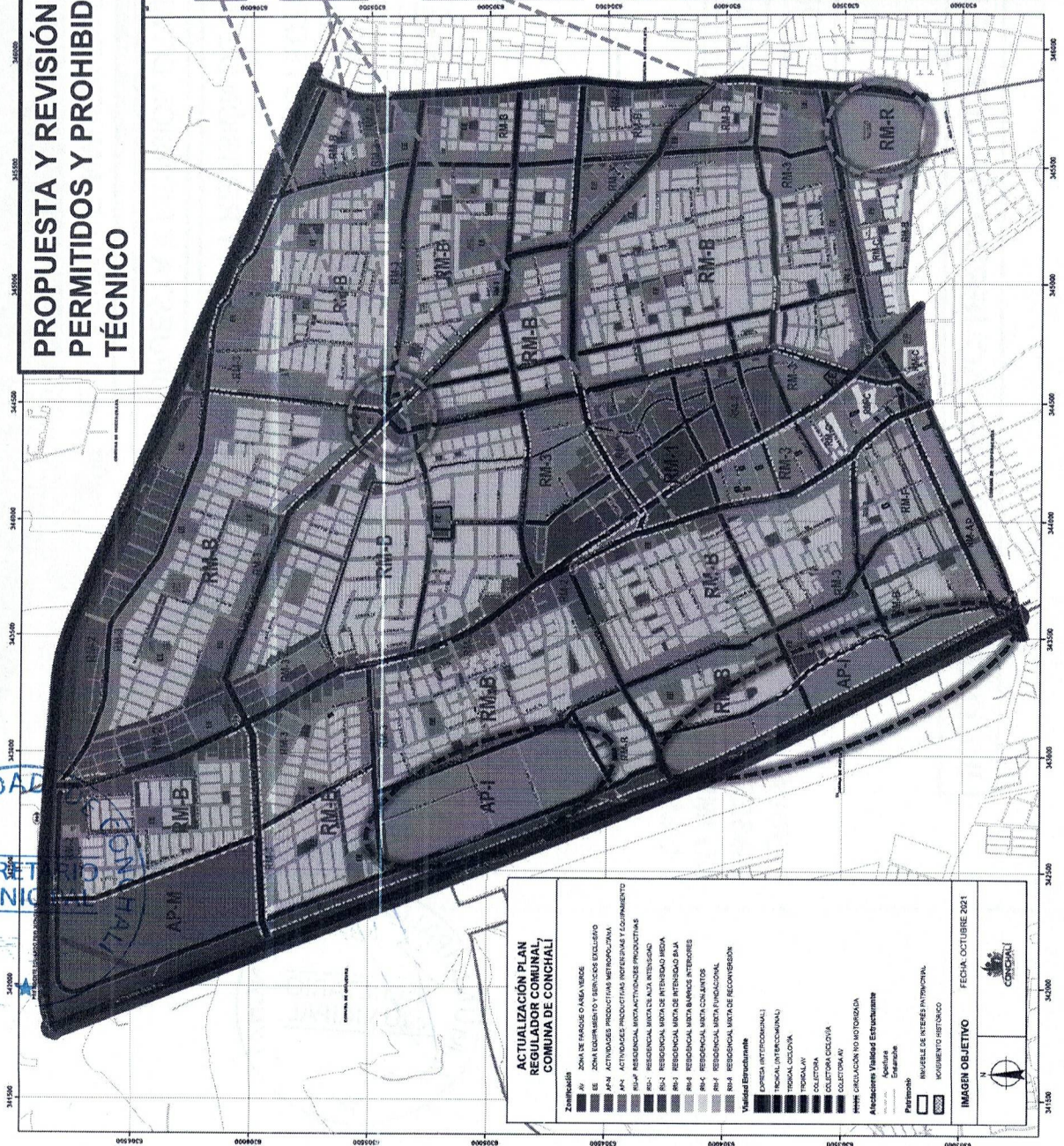
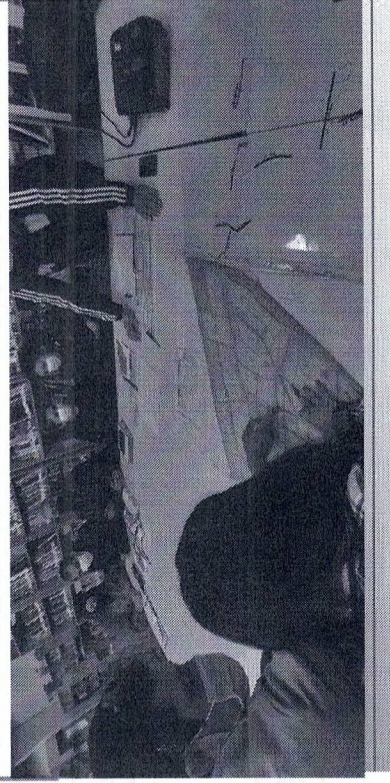
✓
PROPUESTA Y REVISIÓN DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS CON EQ. TÉCNICO

✓
PROPUESTA Y REVISIÓN DE ALTURAS PERMITIDAS CON EQ. TÉCNICO

✓
VALORACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Definir usos compatibles con actividades productivas inofensivas en eje Ruta 5

CUESTIONARIO A DIRECCIONES DEL MUNICIPIO CON TABLA DE ACTIVIDADES POR CADA ZONA MÁS JORNADA DE DISCUSIÓN



**ACTUALIZACIÓN PLAN
REGULADOR COMUNAL,
COMUNA DE CONCHALI**

ZONA DE FARCOS O ALMA VERDE
ZONA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXCLUSIVO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS METROPOLITANA
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INDUSTRIALES Y TERCER
SECTORIAL VENTA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA INTENSIDAD
RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD MEDIA
RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD BAJA
RESIDENCIAL MIXTA BARROS INTERIORES
RESIDENCIAL MIXTA COMUNITOS
RESIDENCIAL MIXTA FUNCIONAL
RESIDENCIAL MIXTA DE RECONVERSION

Estructura

ES INTERREGIONAL
SAL INTERCOMUNAL
SAL CIOLOVA
SALUY
ESTORA
ESTORA CIOLOVA
ESTORAY
LACION NO MOTORIZADA

is Validad Estructuralmente

Aptitud
Enlargada

INNOVABLE DE INTERÉS PATRIMONIAL
DOCUMENTO HISTÓRICO

OBJETIVO	FECHA: OCTUBRE
----------	----------------

FECHA: OCTUBRE 2021

FECHA: OC

OH

W OBJETIV

CUESTIONARIO A DIRECCIONES DEL MUNICIPIO CON TABLA DE ACTIVIDADES POR CADA ZONA MÁS JORNADA DE DISCUSIÓN (TALLER)

Análisis de localización de actividades “conflictivas”:
 Venta de alcohol (Ley de alcoholes)

Diferenciación de zonas de equipamiento exclusivo

Orientación de actividades comerciales y de servicios
 en Independencia y ejes estructurantes

Orientación de actividades productivas en eje ruta 5

Actualización normativa

USOS DE SUELO PERMITIDOS															
USO	DESTINO	ACTIVIDADES	ZONA S												
			RM-AP	RM-1	RM-2	RM-3	RM-B	RM-C	RM-F	RM-R	AP-M	AP-L	EE		
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda	XX	F	F	F	F	F	F	F	XXX				
		Hotel	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX			
	Hospedaje	Residencial	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXXX			
		Motel o Cabañas	X	X	P	X					XX	XXXX	XXXX		
	Hogares de acogida	Establecimientos de larga estadía y centros diurnos para el adulto mayor													
		Hogares de acogida	X	FX	FP	FX	X	X	F	XX		XXXX	XXXX	XXXX	
	Casas de acogida	X	FX	FP	FX	X	X	P	XX						

USOS DE SUELO PERMITIDOS														
USO	DESTINO	ACTIVIDADES	ZONA S	ZONA S								AP-M	AP-L	EE
				RM-A	RM-1	RM-2	RM-3	RM-B	RM-C	RM-F	RM-R			
COMERCIAL	Comercio	Comercio	XX	F	F	F	F	F	F	XXX				
		Hotel	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX		
		Residencial	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX		
		Motel o Cabañas	X	X	P	X					XX	XXFXXX		
INDUSTRIAL	Industria	Industria												
		Industria												
		Industria												
		Industria												
		Industria												
		Industria												
		Industria												
		Industria												
		Industria												
		Industria												

USOS DE SUELO PERMITIDOS															
USO	ACTIVIDADES	ZONA S	ZONA S										AP-M	AP-L	EE
			RM-A	RM-1	RM-2	RM-3	RM-B	RM-C	RM-F	RM-R	RM-T	RM-U			
INDUSTRIAL	Industria	Industria	XX	F	F	F	F	F	F	F	F	XXX			
		Hotel	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX			
		Residencial	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX			
		Motel o Cabañas	X	X	P	X					XX	XXFXXX			
COMERCIAL	Comercio	Comercio	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Comercio	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Comercio	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Comercio	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
RESIDENCIAL	Residencial	Residencial	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Residencial	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Residencial	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Residencial	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
RECREATIVO	Recreativo	Recreativo	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Recreativo	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Recreativo	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Recreativo	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
SPECIAL	Special	Special	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Special	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Special	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		Special	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX

USOS DE SUELO PERMITIDOS													
USO	DESTINO	ACTIVIDADES	ZONA S								AP-M	AP-L	EE
			RM-A	RM-1	RM-2	RM-3	RM-B	RM-C	RM-F	RM-R			
SERVICIOS	Servicios	Servicios	XX	F	F	F	F	F	F	XXX			
		Hotel	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Residencial	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Motel o Cabañas	X	X	P	X					XX	XXFXXX	
RECREACIÓN	Recreación	Recreación											
		Parque											
		Estadio											
		Centro deportivo											
INDUSTRIAS	Industrias	Industrias											
		Industria											
		Industria											
		Industria											
AGRICULTURA	Agricultura	Agricultura											
		Agricultura											
		Agricultura											
		Agricultura											
OTROS	Otros	Otros											
		Almacén											
		Almacén											
		Almacén											

USOS DE SUELO PERMITIDOS													
USO	DESTINO	ACTIVIDADES	ZONA S								AP-M	AP-L	EE
			RM-A	RM-1	RM-2	RM-3	RM-B	RM-C	RM-F	RM-R			
RECREACIÓN	Recreación	Recreación	XX	F	F	F	F	F	F	XXX			
		Hotel	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Residencial	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Motel o Cabañas	X	X	P	X					XX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Industria	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
SERVICIOS	Comercio	Comercio	XX	FX	F	FX			XX				

USOS DE SUELO PERMITIDOS													
USO	DESTINO	ACTIVIDADES	ZONA A								AP-M	AP-L	EE
			RM-A	RM-1	RM-2	RM-3	RM-B	RM-C	RM-F	RM-R			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Actividades Productivas	Actividades Productivas	XX	F	F	F	F	F	F	XXX			
		Hotel	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Residencial	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Motel o Cabañas	X	X	P	X					XX	XXFXXX	

USOS DE SUELO PERMITIDOS													
USO	DESTINO	ACTIVIDADES	ZONA S								AP-M	AP-L	EE
			RM-A	RM-1	RM-2	RM-3	RM-B	RM-C	RM-F	RM-R			
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura	Infraestructura	XX	F	F	F	F	F	F	XXX			
		Hotel	XX	FX	F	FX			XX		XXX	XXXX	
		Residencial	X	FX	F	FX			F		XXXX	XXFXXX	
		Motel o Cabañas	X	X	P	X					XX	XXFXXX	
		Motel	X	X	P	X				XX	XXFXXX		



RM-3 RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD BAJA (Ejemplo)

USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES
USO	DESTINO	
RESIDENCIAL	Vivienda	Vivienda
	Hogares de acogida	De todo tipo
	Hospedaje	De todo tipo.
	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	De todo tipo.
	Comercio	Locales comerciales, Restaurantes, Fuentes de soda, Cafeterías, Bar, Depósito de bebidas alcohólicas (botillería), Supermercados, Estación de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Templos, Centros culturales, Museos, Bibliotecas, Salas de concierto o espectáculos, Cines, Teatros, Galerías de arte, Auditorios, Centros de convenciones, exposiciones o difusión, Medios de comunicación.
EQUIPAMIENTO	Deportes	Centro deportivo, Cancha, Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna.
	Educación	De todo tipo.
	Esparcimiento	-
	Salud	Clínicas, Policlínicos, Consultorios, Postas, Centros de rehabilitación física y mental.
	Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
	Servicios	Oficinas, Centros médicos o dentales, Veterinarias, Notarías, Juzgados, Instituciones de salud previsional, Administración de fondos de pensiones, Compañías de seguros, Oficinas comerciales de empresas, Agencias, Correos, Centros de pago, Bancos, Financieras, Servicios artesanales.
Áreas verdes Espacio Público	Social	
		De todo tipo.
		De todo tipo.
		De todo tipo.

PROPUESTA Y REVISIÓN DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS CON EQUIPO TÉCNICO

FICHA DE USOS DE SUELO PERMITIDOS POR ZONA



[illegible]

ACTIVIDAD CON EQUIPO TECNICO PARA LA LOCALIZACIÓN Y DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE INCENTIVOS NORMATIVOS



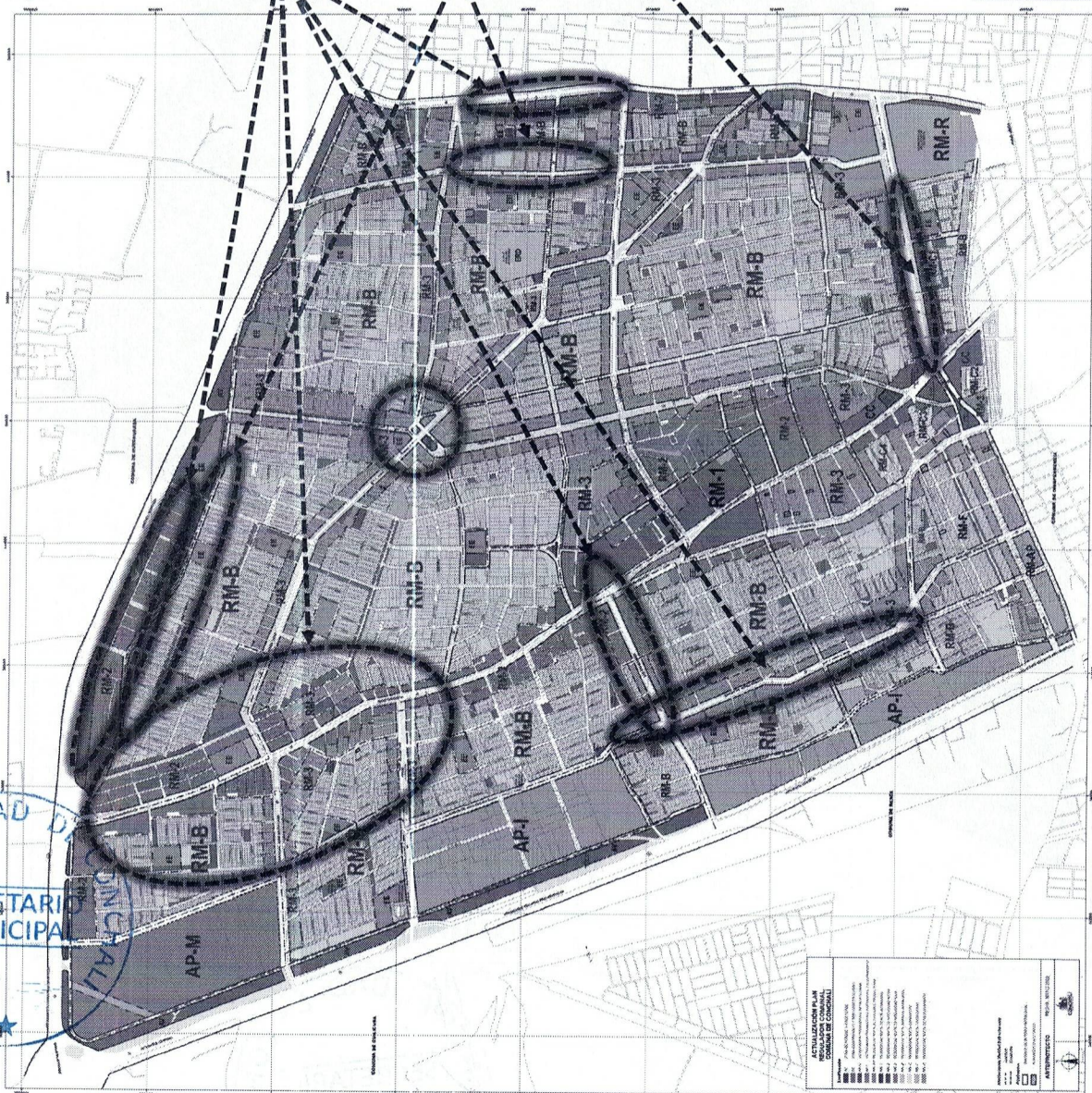
**PROPUESTA Y REVISIÓN DE ALTURAS
PERMITIDAS CON EQUIPO TÉCNICO**

CONCHALI
UNIDOS POR EL BIEN COMÚN

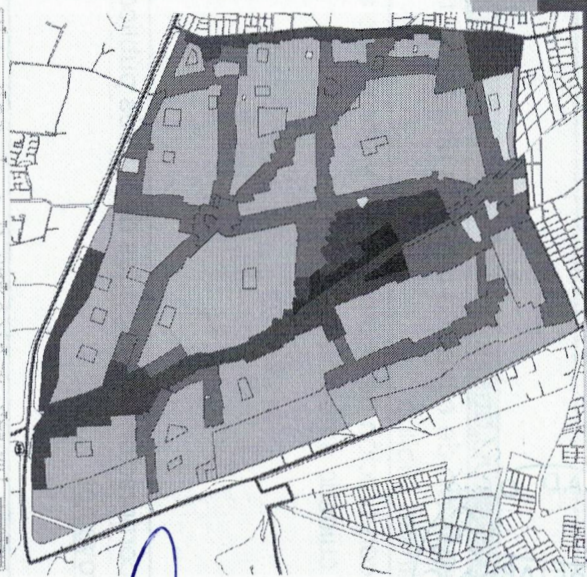
Altura máxima base de 4 pisos

Disminución de alturas máximas
considerando incentivos
normativos

Se mantiene propuesta de IO



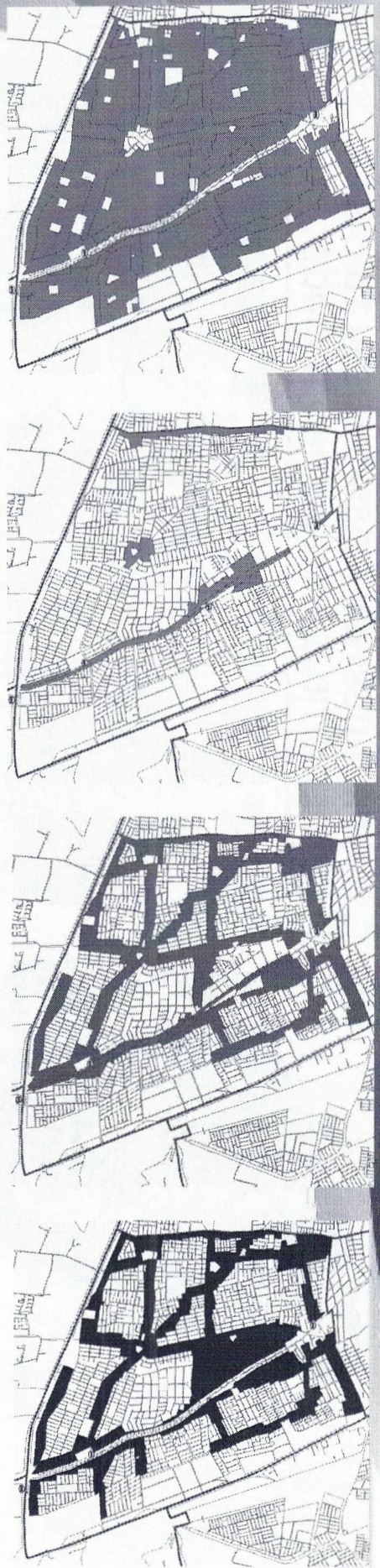
MUNICIPALIDAD DE CONCHALI
SECRETARÍA MUNICIPAL





PROPUESTA DE INCENTIVOS NORMATIVOS

	TIPOS DE EXIGENCIAS	TIPOS DE INCENTIVOS
<u>BENEFICIO A LOGRAR</u>		
<u>CUP</u>	Desarrollo de espacios privados abiertos al uso o tránsito público	INCREMENTO DE: * ALTURA, * DENSIDAD Y * CONSTRUCTIBILIDAD
<u>SUS</u>	Incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental.	DE ACUERDO CON LO QUE INDICA CADA ZONA
<u>VIP</u>	Incorporación de viviendas de interés público en los proyectos	
<u>EQU</u>	Incorporación de usos de suelo en los proyectos	



PROPUESTA DE ANTEPROYECTO SOMETIDA A PARTICIPACIÓN CIUDADANA (REVISIÓN DETALLADA DE SU CONTENIDO)

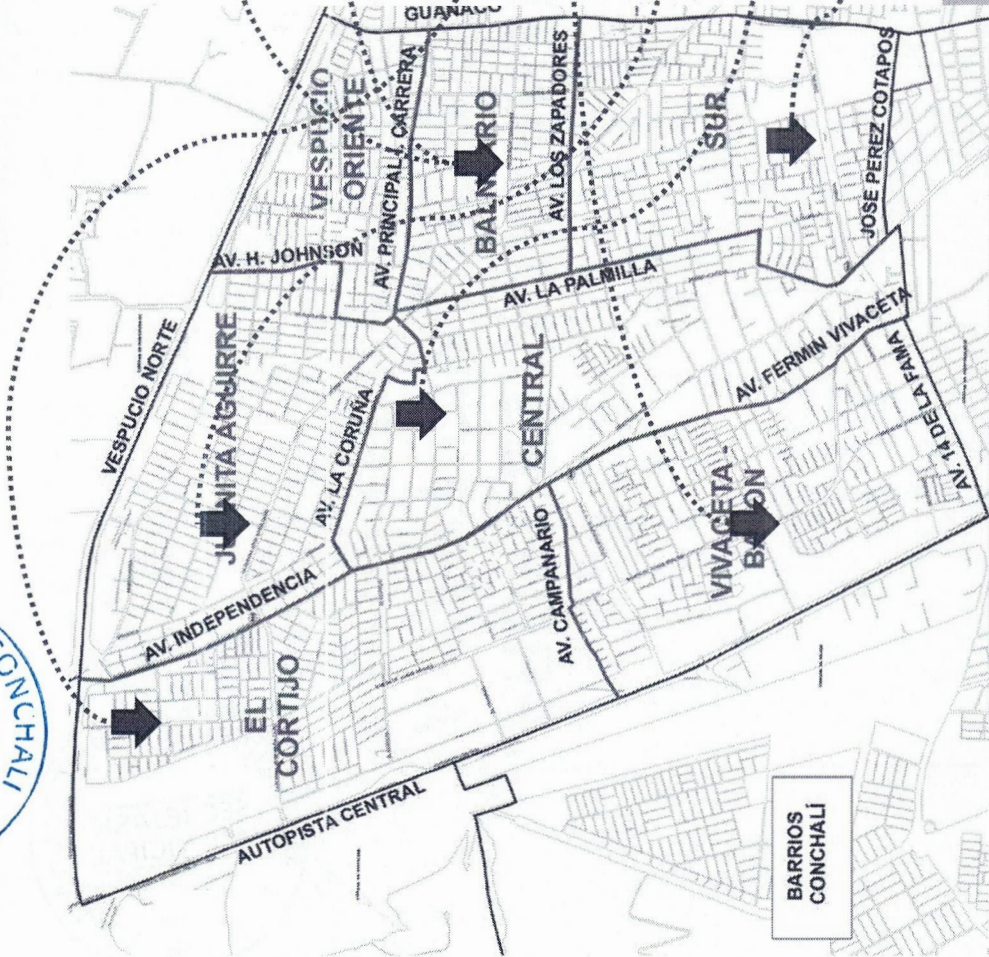


1. MUNICIPALIDAD DE CONCHALI
SECRETARIO MUNICIPAL



PARTICIPACIÓN CIUDADANA REALIZADA

Revisión de aspectos centrales de las normas de edificación, afectaciones de vialidad o áreas verdes y usos permitidos en cada territorio, 13 al 23 de junio.



Barrio o Sector	Fecha/ hora	Lugar/dirección
Vespucio Oriente	13 de junio a las 17.30 horas.	Gimnasio Municipal Ubicado en calle Diego Silva 1309, Conchalí.
Barrio Balneario	13 de junio a las 17.30 horas.	Gimnasio Municipal Ubicado en calle Diego Silva 1309, Conchalí.
El Cortijo	14 de junio a las 17.30 horas.	Liceo Federico García Lorca, ubicado en calle Julio Montt Salamanca 5999, Conchalí.
Vivaceta	15 de junio a las 17.30 horas.	Escuela Pedro Aguirre Cerda, ubicado en calle Barón de Juras Reales 3988, Conchalí
Juanita Aguirre	16 de junio a las 17.30 horas.	Liceo Almirante Riveros, ubicado en calle Ernesto Ried 5730, Conchalí.
Barrio Central	22 de junio a las 17.30 horas.	Escuela Unesco, ubicada en calle Tronador 1695, Conchalí.
Barrio Sur	23 de junio a las 17.30 horas.	Liceo Abdón Cifuentes, ubicado en avenida Dorsal 1387, Conchalí.

**PARTICIPACIÓN
CIUDADANA;
ASPECTOS REVISADOS**

PRINCIPALES AJUSTES A LA
IMAGEN OBJETIVO EN EL
TERRITORIO CONSULTADO

PRESENTACIÓN DE
PRINCIPALES ASPECTOS
DEL ANTEPROYECTO

DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS EN
EL TERRITORIO CONSULTADO

DESCRIPCIÓN DE VIALIDAD Y
ESPACIO PÚBLICO EN EL
TERRITORIO CONSULTADO

ALTURAS MÁXIMAS

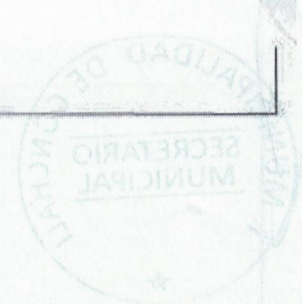
DENSIDAD MÁXIMA DE
PROYECTOS

USOS PERMITIDOS

INCENTIVOS
NORMATIVOS

AFECTACIONES

PERFILES EN VÍAS
ESTRUCTURANTES





MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ

CONVOCA A AUDIENCIA PÚBLICA Y EXPOSICIÓN ANTEPROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ

El Alcalde de la I. Municipalidad de Conchalí, René de la Vega, en conjunto con el Honorable Concejo Municipal, invitan e informan que con motivo del Anteproyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Conchalí, se realizarán las siguientes audiencias pública y exposición:

***AUDIENCIA PÚBLICA:**

Fecha: 31/03/26, a las 18:30hrs., en dependencias del Liceo A-41 Abdón Cifuentes Ubicada en Av. Dorsal N° 1387, Conchalí.

Fecha: 01/04/26, a las 18:30hrs., en dependencias Escuela E-110 UNESCO ubicada en Ironator N°1695, Conchalí.

***EXPOSICIÓN DE DOCUMENTOS DEL ANTEPROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR E INFORME AMBIENTAL:**

Fecha: 02/04/26 hasta el 15/05/26, a las 8:30 a 14:00 hrs., tanto en dependencias del Edificio Consistorial ubicado en N° 3499, y en dependencias de Espacio Mujer ubicado en Av. Independencia N° 3891, Conchalí.

En ese mismo período los documentos estarán disponibles en el sitio web municipal, en el siguiente enlace: <https://conchali.cl/plan-regulador/>

Toda persona, natural o jurídica, podrá presentar las observaciones fundadas que estime convenientes al Anteproyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Conchalí e Informe Ambiental a partir del 03/04/26 y hasta el 15/05/26, mediante cualquiera de estos medios:

- En forma física (papel) en la Oficina de Partes de la Municipalidad, de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 hrs., ubicada en Av. Independencia N° 3499, Conchalí y en Espacio Mujer ubicado en Av. Independencia N° 3891.
- Por correo electrónico a: contactoprc@conchali.cl
- Por formulario en línea, al que se accede directamente a través de enlace que estará disponible en redes sociales oficiales y el sitio web municipal.

René de la Vega Fuentes
Alcalde
I. Municipalidad de Conchalí



AUDIENCIA PÚBLICA

El 31/03/26 a las 18:30 horas en dependencias del Liceo A-41 Abdón Cifuentes, ubicado en Av. Dorsal N° 1387, Conchalí.

El 01/04/26 a las 18:30 horas en dependencias de la Escuela E-110 UNESCO, ubicada en Tronador N°1695, Conchalí.

Se entregó información sobre los contenidos principales del Informe Ambiental y Anteproyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Conchalí, Compuesto por:

- Memoria Explicativa,
- Ordenanza Local
- Plano y el Informe de Factibilidad Sanitaria.
- Estudios,

EXPOSICIÓN DEL ANTEPROYECTO E INFORME AMBIENTAL

Desde 02/04/26 hasta el 15/05/26, de 8:30 a 14:00 hrs, tanto en:

- Edificio Consistorial ubicado en Av. Independencia N° 3499, Conchalí.
- Espacio Mujer ubicado en Av. Independencia N° 3891, Conchalí.

En ese mismo período todos los documentos estuvieron disponibles en el sitio web municipal, en el siguiente enlace:
<https://conchali.cl/plan-regulador/>

Toda persona, natural o jurídica, pudo presentar las **OBSERVACIONES FUNDADAS del 03/04/26 y hasta el 15/05/26**, mediante :

- **En forma física (P)** en la Oficina de Partes de la Municipalidad, de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas, ubicada en Av. Independencia N° 3499, Conchalí
- **Por correo electrónico (M)** a: contactoprc@conchali.cl
- **Por Formulario (F)** para llenar en línea, al que se accede directamente a través de enlace que estará disponible en redes sociales oficiales y el sitio web municipal.





QUE RESOLVEMOS HOY?

- 1- ANÁLISIS DE OBSERVACIONES RECIBIDAS,
ACUERDO SI SE ACOGE O RECHAZA CADA MATERIA IMPUGNADA**
- 2.- SE APRUEBA O RECHAZA EL ANTEPROYECTO DEL PLAN REGULADOR
CONCHALÍ**
- 3.- SE ACUERDA INCORPORAR CORRECCIONES RESULTADO DE OBSERVACIONES
ACOGIDAS PREVIO AL INGRESO PARA APROBACIÓN A SEREMI MINVU**
- 4.- SE INFORMA DE OBSERVACIONES REFERIDAS AL INFORME AMBIENTAL
COMPLEMENTARIO**

INGRESOS CON OBSERVACIONES

SE REALIZARON INGRESOS POR LAS SIGUIENTES VIAS:

- 1.- Oficina de partes
- 2.- Correo electrónico (contactoprc@conchali.cl)
- 3.- Formulario On Line

COD	TIPO DE INGRESO	N° INGRESOS
P	OFICINA DE PARTES	18
M	MAIL	12
F	FORMULARIO	12

Total de ingresos
42





TEMAS OBSERVADOS (67 observaciones)



Síntesis de observaciones	Continuidad de zona	De molestia a inofensiva	Iglesia	Bartolomé Mandujano	Cardenal Caro, Rupanco Navidad Fontova	Rectificación planimétrica	Solicitud mayores AV	Calificación vial	Desafectar como ICH	PRMS/SEREMI Excede PRC	Gestión municipal y/o materias administrativas
Zonas propuestas y zonas: 19	Z2	Z7-Z8-Z9-Z10-Z11	Z12-Z13-Z14	Z15-Z16-Z17-Z18-Z19-Z20-Z21-Z22	Z23-Z24					Z1-Z3-Z4-Z5-Z6	
Áreas verdes: 7			A5-A6			A-7	A8-A9-A11-A12			A1-A2-A3-A4	A10
Vialidad: 4						V3-V5		V6-V7		V1-V2-V3-V4-V8-V10	V9-V11
Otros: 3									O1-O2-O3	O4-O18-O19	O5-O6-O7-O8-O9-O10-O11-O12-O13-O14-O15-O16-O17

TOTAL: 33 Obs. Que aplican+ 34 Obs. No PRC = 67 Observaciones ingresadas

INFORMACIÓN Y TRABAJO EN COMISIÓN:

Trabajo de comisión

- 09/06/26 **"ZONAS Y NORMAS"**,

Zonas industriales, vía los Acacios, altura y densidad RM-3, iglesia y terreno afecto a A.V.

- 24/06/26 **"A. VERDES Y VIALIDAD"**

Zona AP-I, se acordó realizar una consulta a jurídico, se reviso caso de iglesia, déficit comunal de áreas verdes y sus impedimentos de aumento, Restricciones por PRMS. Estacionamientos y efectos en BNUP.

- 01/07 **"OTROS"** se concluye revisión de síntesis y se compromete consulta a jurídico y se solicito se presente DOM por materias de gestión.

- 08/07 Se presenta informe jurídico, *"No existen las aprobaciones parciales"*, Se presenta resumen de patentes y calificaciones molestas (2 existentes), Se presenta sobre temas de gestión y alcances de algunos loteos en zona industrial, discordancias superficie predial y exigencias PRMS para actividades molestas.

- 15/07 Ajuste de observaciones y **se da por finalizada la redacción técnica** de las respuestas a las observaciones ciudadanas del PRC.

22/07 se envía síntesis de observaciones ajustadas

- 28/07 Se organiza orden de presentación por tema, distinguiendo obs. Objeto de voto y obs. que exceden competencias de un PRC, se vio solicitud de B. Mandujano, Zona AP-I, iglesia, afectaciones por terrenos residuales en afectación continuidad Zapadores.

DE UN TOTAL DE 67 OBSERVACIONES:

SE RECHAZAN 34 OBSERVACIONES

por exceder las competencias de un plan regulador comunal, estás corresponden a materias de PRMS (definiciones de seremi MINVU) y/o gestión municipal.

El concejo municipal se debe pronunciar sobre **33 OBSERVACIONES A ACOGER O RECHAZAR.**

Se desarrollaron **6 comisiones**, la síntesis de observaciones considero:

- Zonas propuestas y sus normas (Z y N)
- Áreas Verdes (A.V)
- Vialidad (V)
- Otros (O)

SE ENTENDERÁ APROBADO CON 5 VOTOS DE CONCEJALES A FAVOR





TRABAJO DE COMISIÓN

6 Sesiones de comisión ,3 de revisión, 2 de ajustes, información técnico y jurídico. 1 de organización



TRABAJO DE COMISIÓN SEGÚN ACTAS	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✗
SÍNTESIS DE OBSERVACIONES	CONTINUIDAD DE ZONA	DE MOLESTA A INOFENSIVA	IGLESIA	BARTOLOMÉ MANDUJANO	CARDENAL CARO, RUPANCO NAVIDAD FONTOVA	RECTIFICACIÓN PLANIMÉTRICA	SOLICITUD MAYORES AV	CALIFICACIÓN VIAL	DESAFEC-TAR COMO ICH	PRMS/ SEREMI EXCEDE PRC	GESTIÓN MUNICIPAL Y/O MATERIAS ADMINISTRATIVAS
ZONAS PROPUESTAS Y ZONAS: 19_5	Z2	Z7-Z8-Z9-Z10-Z-11	Z12-Z13-Z14	Z15-Z16-Z17-Z18-Z19-Z20-Z21-Z22	Z23-Z24					Z1-Z3-Z4-Z5 - Z6	
ÁREAS VERDES: 7_5			A5-A6			A-7	A8-A9-A11-A12			A1-A2-A3-A4	A10
VIALIDAD: 4_8						V3-V5		V6-V7		V1-V2-V3-V4-V8-V10	V9-V11
OTROS: 3_16									O1-O2-O3	O4-O18-O19	O5-O6-O7-O8-O9-O10-O11-O12-O13-O14-O15-O16-O17

TOTAL: 33 OBSERVACIONES a ACOGER O RECHAZAR por el Concejo

TOTAL: 34 OBSERVACIONES RECHAZADAS Por exceder facultades PRC

OBSERVACIONES RECOMENDADAS POR COMISIÓN
PARA SER ACOGIDAS



Síntesis de observaciones	Continuidad de zona	De molestia inofensiva	Iglesia	Bartolomé Mandujano	Cardenal Caro, Rupanco Navidad Fontova	Rectificación planimétrica	Solicitud mayores AV	Calificación vial	Desafectar como ICH	PRMS/SEREMI Excede PRC	Gestión municipal y/o materias administrativas
Zonas propuestas y zonas: 12	Z2 (P6_P7)		Z12(F1) Z13-M3 Z14-F6_P2_M7	Z15-P1 Z16- P10 Z17-P14 Z18-P11 Z19-P16 Z20-P12 Z21-P15 Z22-P13							
Áreas verdes: 3			A5-F2 A6-F6_P2_M7			A-7-F1					
Vialidad: 4						V3-F7_M6_F11 V5-F8		V6-F14 V7-F6_P2_M7			
Otros: 3									O1-M10 O2-P4 O3-M11_M12_F13		

TOTAL: 22 ACOGIDAS





OBSERVACIONES REVIZADAS POR COMISIÓN PENDIENTES DE RESOLVER(11)



Síntesis de observaciones	Continuidad de zona	De molestia a inofensiva	Iglesia	Bartolomé Mandujano	Cardenal Caro, Rupanco, Navidad Fontova	Rectificación planimétrica	Solicitud mayores A. Verdes	Calificación vial	Desafectar como ICH	PRMS/ SEREMI Excedido PRC	Gestión municipal y/o materias administrativas
Zonas propuestas y zonas: 7		Z7-M8 Z8-P18 Z9-P9 Z10- F5_M5 Z11- F11			Z23-M2 Z24-M1						
Áreas verdes:4							A8- P14 A9- P16 A11-P15 A12-P13				
Vialidad: 0											
Otros: 0											

TOTAL: 11 PENDIENTES DE RESOLVER

RECHAZADAS POR EXCEDER COMPETENCIAS PRC (34)



Síntesis de observaciones	Continuidad de zona	De molestia inofensiva	Iglesia	Bartolomé Mandujano	Cardenal Caro, Rupanco Navidad Fontova	Rectificación planimétrica	Solicitud mayores AV	Calificación vial	Desafectar como ICH	PRMS/SEREMI Excede PRC	Gestión municipal y/o materias administrativas
Zonas propuestas y zonas: 5										Z1- P8_F9 Z3- P17_M9 Z4- F5 Z5- F7_M6 Z6-F15_M13	
Áreas verdes: 5										A1-F7_M6 A2-F12 A3-F4 A4-F15_M13	A10- F5_M5
Vialidad: 8										V1-F10 V2-P9 V3- F7_M6_F11 V4-F15_M13 V8-P18 V10-F11	V9-P16 V11-F5_M5





Síntesis de observaciones	Continuidad de zona	De molestia a inofensiva	Iglesia	Bartolomé Mandujano	Cardenal Caro, Rupanco Navidad Fontova	Rectificación planimétrica	Solicitud mayores AV	Calificación vial	Desafectar como ICH	PRMS/SEREMI Excede PRC	Gestión municipal y/o materias administrativas
Otros: 16										O4-P18 O18-F12 O19-P5	O5-P1 O6-P15 O7-P10 O8-F13 O9-P14 O10-P11 O11-P16 O12-P12 O13-P15 O14-P13 O15-P9 O16-F5_M5 O17-F7_M6

TOTAL: 34 NO APLICAN

OBSERVACIONES QUE SE ACOGEN O RECHAZAN

**SEGÚN DOCUMENTO DE SINTESIS DE OBSERVACIONES QUE
FORMARÁ PARTE DEL ACTA**





IDEA
conchalí



GS

GOBIERNO DE SANTIAGO

Juntos, mejor región.



GRACIAS!

PRESENTACION CONCEJO COMUNAL 03 AGOSTO 2016
ASESORIA URBANA SECPA



