

CARTA N° 037 /



CONCEPCION, 19 de enero de 2001

SEÑORA
JAQUELINE VAN RYSELBERGHE
ALCALDESA COMUNA DE CONCEPCION
REPRESENTANTE LEGAL
O'HIGGINS 525
CONCEPCION

De nuestra consideración:

Adjunto remito a usted Resolución Exenta N° 314/2000 de fecha 27 de noviembre del 2000, que califica ambientalmente el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "**Plan Regulador Comunal de Concepción**".

Saluda atentamente a usted,


BOLIVAR RUIZ ADAROS
Secretario
Comisión Regional del Medio Ambiente



BRA/JLP/mpve
Expediente
Archivo COREMA



RESOLUCION EXENTA N° 314/ 2000

MAT.: Califica Ambientalmente el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción".



Comisión Regional del Medio Ambiente
Región del Bio Bio

Concepción, 27 de noviembre del 2000

VISTOS:

1.- Lo dispuesto en la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el D.S N° 30/97 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.- El Estudio de Impacto Ambiental y sus Addenda, del Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción" elaborado por Geotécnica Consultores, sometido por la Municipalidad de Concepción al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

3.- Los Informes Técnico y Técnico Final del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción".

4.- Las actas y los acuerdos que en ellas constan, levantadas con ocasión de las diversas sesiones de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bio Bio, vinculadas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto a que se refiere el presente acto administrativo.

5.- Las resoluciones emanadas de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bio-Bio, dictadas con motivo del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto a que se refiere esta resolución.

6.- Los informes y/o pronunciamientos de los órganos de la administración del Estado competentes que participaron en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto a que se refiere esta resolución.

7.- Los demás antecedentes, anexos, documentos y elementos que obran en el expediente administrativo de evaluación de impacto ambiental del proyecto a que se refiere esta resolución.

8.- Las observaciones formuladas al Estudio de Impacto Ambiental por las organizaciones ciudadanas y/o personas naturales a que se refiere el Artículo 28 de la Ley 19.300, recibidas dentro del plazo de 60 días hábiles a partir de la 42

publicación del respectivo extracto en el Diario Oficial, de fecha 19 de mayo del 2000.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bío Bío debe velar por el cumplimiento de todos los requisitos ambientales aplicables al Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción".
- 2.- Que el derecho de la Municipalidad de Concepción a llevar adelante el proyecto se encuentra sujeto al cumplimiento estricto de todas aquellas normas jurídicas vigentes.
- 3.- Que las observaciones formuladas por las organizaciones ciudadanas y personas naturales mencionadas en el numerando 8 de los Vistos de esta resolución y sus respectivas ponderaciones, son las siguientes:

A.- CON RESPECTO A LA CONCEPCIÓN Y ELABORACIÓN DEL PLAN REGULADOR.

3.1.- JORGE JARA ALARCON, C.I. 6.485.218-3, calle Alberto Cobo S/N, Población Lautaro

- 1.- En el diseño del Plan Regulador debieron considerarse las expectativas de los distintos sectores, así como el estilo de vida de las personas y de la comunidad local.
- 2.- Se debió haber conformado equipos sectoriales para consolidar las propuestas contenidas en el plan comunal.
- 3.- Existe mayor identidad y compromiso ciudadano cuando se consideran las iniciativas y propuestas locales.
- 4.- La participación es la base que genera los cambios, sobre todo los cambios de actitud.

Ponderación para estas observaciones:

La propuesta del Plan Regulador Comunal de Concepción contempló una metodología de elaboración con énfasis en la participación ciudadana, en la que se invitó a participar a todos los sectores que forman parte de la comuna, por mencionar algunos, comunidad toda, organizaciones sociales, sectoriales, Colegio de Arquitectos, Cámara Chilena de la Construcción, Institutos Profesionales, Universidades, etc.. En las instancias de participación, se recogieron las opiniones de la comunidad, y de todos los sectores en general, por lo que se puede afirmar que durante la elaboración y la etapa de dar a conocer dicho Plan Regulador Comunal de Concepción, se han considerado las observaciones, y condiciones obtenidas bajo el proceso de participación ciudadana.

3.2.- ROBERTO GOYCOLEA INFANTE, C.I. 2.472.566-9, Avda. Collao 1202, Concepción

5.- El aumento de la densidad, unido al poco frente establecido para los predios del centro, generan problemas con la entrada y salida de vehículos de los estacionamientos. Propone obligar a conectar internamente los aparcamientos, de modo de dejar 2 ó 3 accesos en cada manzana.

Ponderación: Lo planteado en dicha observación está regulada por el artículo N° 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3.3.- BORIS MASCARO ESPINOZA. C.I. 12.297.449-9, Los Alamos 103, Villa Nonguén.

6.-Al proponer la urbanización del Valle Nonguén, el Plan Regulador no ha considerado las características, potencialidades y restricciones ambientales que este presenta.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción establece una propuesta de ordenamiento que regulará el desarrollo del sector, considerando que el área se encuentra parcialmente ocupada. Para ello el Plan Regulador Comunal de Concepción, a través del artículo 45 de la Ordenanza Local, promueve la localización preferente de equipamiento turístico, deportivo, de recreación y esparcimiento. Además, se incorpora el Estero Nonguén como principal elemento paisajístico que estructura e identifica este barrio de Concepción. Se define un área de Protección Ecológica que protege el curso de agua y sus bordes, promoviendo en ellos el desarrollo de áreas verdes y de recreación, y garantizando a la comunidad la accesibilidad al río. Lo anterior queda resguardado en el artículo 17 de "Zonas de restricción", letra b), que determina áreas de restricción en las fajas o terrenos que protegen los cursos de agua y quebradas naturales, y letra j), que establece una faja lateral de resguardo de los recursos hídricos tales como ríos, esteros y lagunas, de 10 metros de ancho mínimo, o según lo que se señale en el Plano de Zonificación; en el Artículo 27 de "Áreas de Protección", donde se indica que en las áreas de Protección Ecológica se establece la prohibición de toda intervención que afecte su condición de área de valor natural; y en el Artículo 78 de "Fajas de Protección de Quebradas y Cauces", que define las fajas de protección de quebradas o cursos de agua no permitiendo en ellas construcciones de ningún tipo.

La propuesta del Plan Regulador Comunal de Concepción incorpora además, la protección de los cerros circundantes, los cuales constituyen uno de los elementos importantes del paisaje del lugar.

3.4.- GERARDO ANDRES MORENO NAIL, C.I. 7.121.081-2, Camino Nonguén S/N

7.- Objeta el carácter del Plan Regulador como instrumento que regula de algún modo el crecimiento descontrolado de la ciudad.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción tiene como objeto regular el crecimiento descontrolado de la ciudad, regulando los usos de suelo, fijando las normas de urbanización y edificación, así como el límite urbano de la ciudad, entre muchos otros aspectos. Asegurando un desarrollo armónico de la ciudad en su conjunto, y sobre la base de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. 

8.- El Plan Regulador se hace cargo sólo de los aspectos cuantitativos del crecimiento de la ciudad y no de los cualitativos, que tienen que ver con las necesidades humanas.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción tiene por objetivo mejorar la calidad de vida de los actuales y futuros habitantes de la ciudad. Para ello el Plan Regulador Comunal de Concepción, asegura superficies mínimas de áreas verdes y recreación, asegura el acceso a los servicios, al equipamiento, el trabajo y las áreas necesarias para la residencia, protegiendo más de 2.700 hectáreas de áreas de interés paisajístico y ambiental.

9.- Plantea la falta de sustentabilidad del Plan, verificada por el hecho de que este es, en sí, modificable en un cierto número de años.

Ponderación : De acuerdo a lo que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todo Plan Regulador tiene un horizonte referencial de aplicación de 20 años, existiendo siempre la posibilidad de realizar modificaciones al mismo, toda vez que ello se requiera para mejorar su aplicación y perfeccionarlo; esta es una flexibilidad relativa pero necesaria para el desarrollo dinámico y volátil de una ciudad.

3.5.- ADA MONDACA MONTANARES, C.I. 6.185.425-8, Pasaje 2 No 168, Pob. Lautaro.

10.- Afirma que su planteamiento es coherente con el del Plan Regulador.

Ponderación : No requiere ponderación.

3.6.- JUNTA DE VECINOS DEL VALLE NONGUEN. CARLOS ULLOA ALVAREZ, C.I. 6.525.745-9, Camino Nonguén 1798.

11.- El Plan Regulador debería ser notificado directamente a las juntas vecinales y no informado por los diarios.

Ponderación : Esta Comisión estima que no es una observación de carácter ambiental. Sin embargo, conviene señalar que en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 43, se señala la modalidad de notificación formal a la comunidad, lo cual no es una materia de cuestionamiento en esta instancia y excede las competencias de la Comisión Regional del Medio Ambiente y del titular del proyecto en el sentido de modificarla. Desde el punto de vista de la legislación ambiental, tanto la Ley N°19.300 como el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establecen claramente los mecanismos de que se disponen para los efectos del proceso de participación ciudadana.

12.- Deben aceptarse todas las observaciones, aunque no tengan estudios que las respalden. La CONAMA u otro organismo debería poder defender a la población.

Ponderación : Esta Comisión estima que no es una observación de carácter ambiental. Sin embargo, estima necesario señalar que de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, constituida por la Ley N°19.300 y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, la Comisión Regional del Medio Ambiente tiene como función, en este

contexto, ponderar las observaciones ciudadanas en la medida que éstas se encuentren idóneamente fundadas. No es rol y tampoco función, ni de la Comisión Nacional del Medio Ambiente ni de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bio Bio "defender a la población", sino que, como ya se ha señalado, el de promover la participación ciudadana y, frente a las observaciones fundadas planteadas, ponderarlas. Asimismo, la Comisión Regional del Medio Ambiente, a los efectos de resolver los proyectos, recaba la opinión no sólo de la ciudadanía, sino que también de los órganos competentes en la materia, con lo cual se asegura que lo que se está evaluando cumpla con la normativa ambiental vigente.

13.- Señala como positiva la participación en el análisis del Plan Regulador, de las personas jurídicas o naturales, siempre que se les dé un valor relevante a sus opiniones.

Ponderación : Esta Comisión estima que no es una observación de carácter ambiental. Sin embargo, considera necesario manifestar que todas las opiniones formuladas por la ciudadanía de acuerdo a lo que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 43, se analizan en profundidad y se responden en las instancias respectivas. En lo que se refiere a la normativa representada por la Ley Nº19.300 y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, las observaciones ciudadanas van formando parte de los respectivos Informes Consolidados que se remiten al titular para su respuesta, así como también son ponderadas, como ocurre en la especie, en la presente resolución de calificación ambiental.

3.7.- RENE ALEJANDRO MORENO SALAZAR, C.I. 2.331.588-2, Portales 154 Villa Nonguén.

14.- Plan Regulador no considera el impacto ambiental que dará lugar en materias de aguas lluvias.

Ponderación : De acuerdo a lo que establece la Ley Nº 19.525 que regula los Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias, corresponde al Ministerio de Obras Públicas la planificación, el estudio, proyección, construcción, reparación, mantención y mejoramiento de la red primaria de sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias. Complementariamente la red secundaria se encuentra a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a quien le corresponde la planificación y estudio, siendo cargo del Servicio de Vivienda y Urbanismo, la proyección, construcción, reparación y mantención de la misma.

Por otro lado, de acuerdo a lo que establece el Artículo Nº 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y el artículo 3.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para urbanizar un terreno o propiedad, el propietario del mismo está obligado a ejecutar a su costo las instalaciones sanitarias de agua potable, de alcantarillado y aguas lluvias, realizando para ello los estudios pertinentes.

15.- El Plan Regulador es inviable, porque no asegura mantener las condiciones de habitabilidad existentes en el Valle Nonguén.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-. 

3.8.- SERGIO MIRANDA MONTECINOS, C.I. 11.890.948-8, Valle Nonguén S/N, Puente Carmelitas.

16.- Asegura que el Plan adolece de inaplicabilidad, porque la expansión de la ciudad que se propone atenta contra el desarrollo sustentable de algunos sectores.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción ha sido presentado a través de un Estudio de Impacto Ambiental, con el fin de evaluar la sustentabilidad ambiental de sus contenidos, siendo ponderado según la Ley 19.300 y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La realización de Estudio de Impacto Ambiental ha demostrado que el Plan Regulador Comunal de Concepción no genera impactos o efectos adversos que atenten contra el desarrollo sustentable y que, por el contrario, mejora y corrige procesos actualmente adversos y negativos para su medio.

3.9.- JUDYTH CONTRERAS MARTINEZ, C.I.7.587.953-9,Providencia87, p.22, Villa Nonguén.

17.- Afirma que falta planificación y manejo ambiental.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción ha sido elaborado en estricto apego a las metodologías de planificación urbana y con las de evaluación ambiental establecidas en la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente y en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Se considera por tanto que la observación no se condice con lo expresado precedentemente.

B.- CON RESPECTO A LA VALORIZACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

3.10.- JORGE JARA ALARCON, C.I. 6.485.218-3, calle Alberto Cobo S/N, Población Lautaro.

18.- El diseño del Plan Regulador debe considerar las características de los ecosistemas.

Ponderación : La organización del espacio urbano se elaboró en función de zonas, las cuales responden en cada caso a una unidad espacial, ambiental, funcional, social o paisajística, sea esta consolidada o por consolidar. De este modo cada zona se regula por normas, que recogen en cada caso las características propias de los sectores y muy especialmente las propias de un ecosistema de mayor sensibilidad. Todo ello según consta en los artículos de la Ordenanza Local referidos a zonas de protección Ecológica y zonas de riesgos.

3.11.- JUNTA DE VECINOS 12-A, LORENZO ARENAS 3, PEDRO HENRIQUEZ, Marina de Chile S/N, Lorenzo Arenas 3.

19.- Observan que la eliminación de los humedales del sector Laguna Redonda significa la fuga o la extinción definitiva de la fauna. *N2*

Ponderación : En el sector en que se desarrollan los humedales mencionados, se ha desarrollado un proyecto llamado "Valle de Paicaví" el cual fue sometido al Sistema de Evaluación Ambiental establecido por la Ley 19.300 y que ha sido aprobado por la Resolución Exenta N°224 del 23 de diciembre de 1998 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bío Bío. Dicha resolución señala que se debe dejar una superficie de 12 hectáreas como área protección ecológica de la flora y fauna del sector.

3.12.- BORIS MASCARO ESPINOZA. C.I. 12.297.449-9, Los Alamos 103, Villa Nonguén.

20.- La urbanización del Valle Nonguén implica un perjuicio ecológico para la ciudad, dada la cercanía con una reserva natural con un alto potencial turístico y recreativo.

Ponderación : El límite urbano propuesto por el Plan Regulador Comunal de Concepción, se encuentra a mas de 2 km de distancia del área de interés señalada y conocida como Fundo Nonguén, según consta en el Capítulo 4 del Estudio de Impacto Ambiental "Descripción del área de influencia" (Línea de Base) que describe los hábitats incluidos en el límite urbano propuesto, además del Addenda, que da respuestas a las observaciones Ciudadanas. No obstante, lo anterior el valle Nonguén, por este motivo ha sido objeto de una normativa especial que refuerza el rol turístico, recreativo y deportivo, como se señala en la ponderación de la observación 6.-.

3.13.- JUNTA VECINAL VILLA PRIMAVERA, HECTOR LOYOLA PEÑAILILLO, C.I. 4.200.791-9, Godofredo Costa 2490, Laguna Redonda.

21.- Le preocupa que se elimine la zona de fauna existente en el sector Aníbal Pinto, ya que se deben conservar las especies y mejorar el medio ambiente del lugar.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 19.- y 20.-

3.14.- RENE MORENO SALAZAR, C.I. 2.331.588-2, Portales 154 Villa Nonguén.

22.- El poblamiento propuesto al interior del Valle Nonguén implica un importante nivel de deforestación.

Ponderación : La urbanización del Valle Nonguén no implica una deforestación, ya que en las áreas propuestas para expansión urbana no se encuentra una arborización de relevancia según consta en el artículo 45 de la Ordenanza Local. Se ha de destacar que el Plan Regulador Comunal de Concepción obliga a la conservación y reforestación de los cerros con especies nativas según consta en los artículo 27 de la Ordenanza Local.

23.- Implica también la pérdida de suelo fértil, que hoy absorbe naturalmente las aguas lluvias.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 14. 

3.15.- SERGIO MIRANDA MONTECINOS, C.I. 11.890.948-8, Valle Nonguén S/N, Puente Carmelitas.

24.- Plantea que las vías alternativas propuestas en Nonguén, cortarán los cerros, afectando gravemente a la flora y a la fauna que allí habita.

Ponderación : La jerarquía de las nuevas calles propuestas para el sector Nonguén son de carácter secundaria, y han sido trazadas reconociendo las huellas o caminos ya existentes, motivo por el cual no se prevé un impacto adverso a la topografía, la flora o la fauna del lugar, según consta en el artículo 58 de la Ordenanza Local.

C.- CON RESPECTO A LOS RIESGOS NATURALES.

3.16.- BORIS MASCARO ESPINOZA. C.I. 12.297.449-9, Los Alamos 103, Villa Nonguén.

25.- La urbanización del Valle Nonguén genera un riesgo de inundaciones para las comunidades asentadas junto al estero.

Ponderación : La totalidad de las áreas contiguas al estero Nonguén están declaradas de Protección Ecológica, y corresponde a una faja de 10 metros de ancho mínimo. Los proyectos y urbanizaciones que se desarrollen en las áreas contiguas a estas fajas de protección, deben necesariamente realizar los estudios de riesgos establecidos en el Capítulo "Áreas sensibles al Riesgo Natural" de la Ordenanza Local, donde se norman, entre otras, las áreas sensibles a inundaciones, con el fin de asegurar una ocupación libre de todo evento de esta naturaleza.

26.- También genera riesgos de deslizamientos, los cuales ya se han comprobado.

Ponderación : Tal como se ha señalado en la ponderación de la observación 25.-, todo proyecto o urbanización que se desarrolle en áreas sensibles a riesgos de deslizamientos, deben realizar los estudios pertinentes de acuerdo a lo que establece el Capítulo "Áreas sensibles al Riesgo Natural" de la Ordenanza Local, donde se norman las exigencias especiales para terrenos que presenten este tipo de riesgo.

3.17.- FERNANDO REYES PEZO, C.I.4.834.288-4, Calle Coronel del Canto 120, Pob. Lautaro.

27.- Manifiesta su preocupación por las aguas lluvias, que provocan inundaciones.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 14.-

3.18.- LUIS MORENO ARIAS, C.I. 9.010.873-5, Pasaje Central, Casa 3, Valle Nonguén.

28.- El barro que desciende del cerro, por derrumbes, perjudica la salud de los niños y de la gente de la tercera edad. *NR*

Ponderación : Los problemas de deslizamientos o remociones en masa y de manejo de las aguas lluvia pueden provocar los riesgos que se plantean en la consulta. No obstante, se ha de señalar que la totalidad de los cerros en los sectores con pendientes están consignados como áreas de protección de paisaje según consta en el artículo 45 de la Ordenanza Local. En estos no es factible desarrollar urbanizaciones, lo cual disminuirá el problema consultado.

3.19.- MARIA MERCEDES SALAMANCA, C.I. 3.732.641-0, Las Azucenas 179, Valle Nonguén.

29.- Las aguas lluvias pueden bajar en forma de alud y ello pone en riesgo la seguridad de los habitantes.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de las observaciones 14.- y 28.-

3.20.- LORENA MONSALVEZ REBOLLEDO, C.I.4.547.936-6, Pasaje Central Casa 3, Valle Nonguén.

30.- Señala que el barro que inunda las calles, de los derrumbes del cerro perjudica la salud de los niños y de personas de la tercera edad.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 28.-

3.21.- CENTRO DE PADRES LICEO B-36, RUTH PAREDES VILLALON, C.I. 6.261.540-0, Cuarto Centenario S/N.

31.- Consulta, respecto del "ojo de agua" situado entre 21 de Mayo y Aníbal Pinto, ¿No representa una fuente de pestilencias y mosquitos?

Ponderación : El área señalada en la observación corresponde a un sector que efectivamente no tiene valor ambiental y que está en proceso de ser urbanizada, lo cual solucionará los problemas formulados, según consta en el Addenda que da respuesta a las observaciones ciudadanas y que se considera parte del proyecto.

3.22.-RENE MORENO SALAZAR, C.I. 2.331.588-2, Portales 154 Villa Nonguén.

32.- Riesgos de inundaciones y deslizamientos existentes hoy día se verán agravados por un eventual poblamiento del valle, propuesto por el Plan Regulador.

Ponderación : La ocupación de futuras urbanizaciones se efectuará cumpliendo con lo establecido por el Plan Maestro de Aguas Lluvia (ponderación 14.-), que se encuentra en proceso de elaboración. Como se ha señalado ya, toda urbanización debe realizar adicionalmente los estudios técnicos de riesgos exigidos en la Ordenanza Local, Capítulo "Áreas sensibles al Riesgo Natural" del Plan Regulador Comunal de Concepción. W2

3.23.- JUDYTH CONTRERAS MARTINEZ, C.I. 7.587.953-9, Providencia 87, p.22, Villa Nonguén.

33.- Sostiene que debe reducirse la exposición de la población a los desastres naturales, mediante el conocimiento de una serie de procesos geodinámicos y climáticos que, con reiterada periodicidad, provocan pérdidas de vidas, daños económicos y sociales (O.N.U. 42/169).

Ponderación : Debido a ello es que el Plan Regulador Comunal de Concepción establece un Capítulo específico que regula estas materias, correspondiente al Capítulo VII del Plan Regulador Comunal de Concepción - "Áreas sensibles al Riesgo Natural".

D.- CON RESPECTO A LAS DISPOSICIONES ARQUITECTÓNICAS.

3.24.- UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO, HILARIO HERNANDEZ, IVAN CARTES C.I. 6.264.195-9, Avda. Collao 1202.

34.- El establecimiento de "losa jardín" sobre terrazas se corre el riesgo de que se entienda como un elemento mínimo obligatorio, en vez de una contribución ambiental y paisajística a la ciudad.

Ponderación : La losa jardín se entiende como una zona poblada de vegetación, lo cual será exigido en el permiso de edificación correspondiente de todo proyecto, momento en el cual se aplicarán todas las exigencias necesarias para asegurar el desarrollo de la vegetación.

35.- El concepto de "Bloque o Cubo de ocupación" por edificio puede entrar en la misma categoría de la rasante actual debe ser entendido como un criterio de diseño (para crear un conjunto armónico) más que como un continente donde obligatoriamente deben entrar los edificios.

Ponderación : Esta observación de índole urbanístico se canalizará por la vía de aplicar lo dispuesto en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3.25.- LUIS TORRES REYES, C.I. 9.328.728-2, Avda. Independencia S/N - Villa Nonguén.

36.- Valora positivamente las vías alternativas y los servicios que el Plan propone para el valle.

Ponderación : No requiere de ponderación.

3.26.- SERGIO MIRANDA MONTECINOS, C.I. 11.890.948-8, Valle Nonguén S/N, Puente Carmelitas.

37.- Propone la construcción de un paso sobrenivel a la altura de la Universidad del Bío-Bío y otro a la altura de la Población Lautaro, dejando sólo dos vías de acceso al Valle de Nonguén. 

Ponderación : Según la respuesta dada por el Titular el estudio de Modelación de la red vial del Plan Regulador Comunal de Concepción no detectó la necesidad de desarrollar un nudo a desnivel en los sectores indicados en la consulta, en función a los flujos para el sector en función de los usos de suelo y densidades proyectadas al año 2020.

E.- CON RESPECTO A LA EDIFICACIÓN EN CERROS.

3.27.- MARIO J. ROCA A.

38.- Propone controlar la edificación en cerros, para evitar que el lodo inunde las calles del bajo.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción propone la restricción para la ocupación en los cerros con pendientes los cuales se han definido como "Zona de Protección del Paisaje" (PP). Ciertamente el Plan Regulador Comunal de Concepción, propone la ocupación condicionada de las mesetas superiores de pendientes moderadas, en las cuales se desarrollarán proyectos toda vez que se controlen los efectos ambientales, paisajísticos y de riesgos, debiendo cumplir con las exigencias establecidas en el Capítulo VIII "Áreas sensibles a Riesgos Naturales", y realizar los estudios técnicos pertinentes. A ello se ha de sumar lo señalado en la ponderación 14.-

Se ha de señalar que, según se establece en el Artículo 45 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Concepción, las exigencias en las zonas habitacionales de expansión en los cerros se encuentran normativamente muy reguladas, con bajos coeficientes de ocupación, exigencias de área libre y obligatoriedad de forestación, todo lo cual, sumado a las rigurosas exigencias de los estudios de riesgos, aseguran una integración armónica con la ciudad y una mitigación de los riesgos.

39.- Propone forestar los cerros de la ciudad para evitar derrumbes y aluviones.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción propone una serie de medidas tendientes a una mayor forestación o arborización del territorio urbano, como son la obligatoriedad de reforestación con especies nativas en zonas de cerros y las exigencias de área libre cubierta de vegetación o bien arborizadas, a las que se debe sumar lo señalado en la ponderación 14.-

En el artículo 75 "Contenidos del Estudio de Riesgos" se señala a su vez que todo proyecto localizado en "Áreas Sensibles a Remoción en Masa" deberá presentar estudios de riesgos que permitan adoptar las medidas de seguridad necesarias para la ocupación de estas zonas.

Se establece además en el Artículo 79 de "Alteración de la Topografía", una restricción a toda modificación de la topografía natural, y en el Artículo 80 sobre "Obras de Paisajismo", y para los casos de intervenciones que provoquen la alteración de la topografía, mediante taludes u otros similares, se exigirá un proyecto de paisajismo que permita la recuperación del área intervenida por la obra. 

3.28.- JOHN BUSTOS, CARLOS GUERRERO.

40.- Permitir la edificación en los faldeos de los cerros, los expone a graves situaciones de deslizamientos, debido a la mala calidad de estos suelos.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción resguarda los faldeos de cerro declarándolos como "Zonas de Protección de Paisaje", que corresponden a áreas de desarrollo restringido, donde se prohíben las urbanizaciones, permitiéndose sólo el desarrollo de equipamiento con condiciones muy restringidas de ocupación.

41.- Propone que se exija estudios de impacto ambiental a quienes realicen loteos en cerros, exigiendo, además, la arborización de sus laderas.

Ponderación : La Ley 19.300 y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establecen los proyectos que han someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Respecto a la arborización, véase la ponderación 30.-

3.29.- MARIA MERCEDES SALAMANCA, C.I. 3.732.641-0, Las Azucenas 179, Valle Nonguén.

42.- El deterioro de los cerros al construir poblaciones en ellos perjudicará las partes bajas del valle.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de las observaciones 38.- y 39.-

3.30.- JUDYTH CONTRERAS MARTINEZ, C.I. 7.587.953-9, Providencia 87, p.22, Villa Nonguén.

43.- Afirma que en la zona existen terrenos susceptibles de remociones en masa, vinculados a relieves de tipo granítico meteorizados.

Ponderación : Remitirse a ponderación de las observaciones 38.-, 39.- y 40.-

44.- La construcción en laderas no ha tenido un manejo adecuado de suelos, afectando directamente a la población.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de las observaciones 38.-, 39.- y 40.-

45.- El Plan Regulador ha estudiado y valorado muy mal el sector de Nonguén.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-

46.- No se ha considerado la morfometría y la morfología del lugar. W2

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-

47.- Hay que tener en cuenta el manejo de los suelos y la cobertura vegetal antes de aprobar laderas para el uso en construcción.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de las observaciones 38.-, 39.- y 40.-

F.- CON RESPECTO A LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

3.31.- OLGA ZURITA ZURITA, C.I. 6.714.938-6, Camino Nonguén 1273, Villa Nonguén.

48.- No quiere ver incumplidos sus sueños de disfrutar un estero recuperado y convertido en un paseo agradable.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-

3.32.- MALVINA DEL CARMEN RUBILAR, C.I. 7.024.705-4, Pasaje 1 No 2808, Parque Miraflores.

49.- Considera muy positivo que se resalten las áreas verdes.

Ponderación : No requiere ponderación.

3.33.- MARIO J. ROCA A.

50.- Propone construir áreas de paseo por las riberas del Estero Nonguén.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-

3.34.- SANDRA VELASQUEZ PALMA, C.I. 9.932.238-1, Pasaje 7 738, Parque Residencial Miraflores.

51.- Valora positivamente la preocupación por las áreas verdes del sector.

Ponderación : No requiere ponderación.

52.- Le preocupa que la cancha ubicada al final de la calle Miraflores no aparezca señalizada como área verde ni como espacio deportivo. Está en desacuerdo con reducir los espacios comunitarios, propone fomentarlos y aclarar la situación de esta cancha. 12

Ponderación : El titular ha acogido la sugerencia y procederá a incorporar este predio como área de esparcimiento y recreación. Asimismo el hecho de que el titular lo reconozca y asuma, es una condición que queda establecida en la presente resolución.

G.- CON RESPECTO A LA IDENTIDAD DE BARRIO.

3.35.- SERGIO MIRANDA MONTECINOS, C.I. 11.890.948-8, Valle Nonguén S/N, Puente Carmelitas.

53.- Afirma que el Plan atenta contra el desarrollo sustentable, concretamente contra la viabilidad de proyectos locales que conforman una especial forma de subsistencia aprovechando la proximidad de las zonas rurales.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción, de acuerdo a lo establecido en la ponderación 6.-, reconoce las características, potenciales y debilidades de cada uno de los sectores de la ciudad, las cuáles se han tomado como base para realizar la propuesta final y muy especialmente en el caso del Valle Nonguén.

54.- Hoy se abren posibilidades de desarrollo turístico que se verán frustradas por la urbanización del Valle.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción ha considerado los potenciales propios del sector, de acuerdo a lo señalado en la ponderación 6.-, y muy especialmente el turístico.

55.- La urbanización del Valle atenta contra los derechos medio ambientales de la comunidad y contra la flora y la fauna del sector.

Ponderación : El Estudio de Impacto Ambiental realizó la evaluación del Plan Regulador Comunal de Concepción, y permite afirmar que la modalidad de ocupación propuesta asegura las condiciones ambientales del lugar mejorando los déficits existentes y saneando las áreas deterioradas ambientalmente, según consta en los distintos capítulos que forman el Estudio de Impacto Ambiental.

56.- La urbanización propuesta atenta contra el deseo de conservación de las características del valle que expresa la comunidad.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-

57.- Los valles son una unidad geográfica mínima que permite el desarrollo a escala humana de la comunidad.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 18.- 

58.- Afirma que la comunidad del Valle de Nonguén ha asumido la misión de resguardar una forma de vida responsable frente al medio ambiente y que el Plan Regulador cuestiona absolutamente.

Ponderación : Esta Comisión estima que a la luz de lo que propone el Plan Regulador Comunal de Concepción, se toman las medidas pertinentes para asegurar la conservación de las principales características del valle de Nongüen. Remitirse a ponderación para la observación 6.

3.36.- BORIS MUÑOZ YAÑEZ, C.I. 12.377.656-9, Los Alamos 10-B, Villa Nonguén.

59.- El poblamiento propuesto para Nonguén afecta el clima de ruralidad del Valle, que es la opción de sustentabilidad de sus habitantes.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-

60.- La urbanización afecta formas de actividad económica de tipo agrícola o ganadera y al complejo cultural y valórico que ellas conllevan.

Ponderación : El Estudio de Impacto Ambiental no detectó áreas de desarrollo agrícola de importancia y eventuales pérdidas de suelo por el Plan Regulador Comunal de Concepción, reforzando los aspectos valóricos del sector como se señala en la ponderación para la observación 6.-

61.- La propuesta presentada tiende a generar marginalidad y exclusión de los no urbanos.

Ponderación : Esta afirmación, según lo señalado en ponderación para la observación 6.-, no es efectiva.

H.- CON RESPECTO AL MEJORAMIENTO AMBIENTAL.

3.37.- OLGA ZURITA ZURITA, C.I. 6.714.938-6, Camino Nonguén 1273, Villa Nonguén.

62.- Considera positivo que el Plan Regulador esté diseñado en función de recuperar y mantener la parte turística y ambiental del sector, así como su ambiente cultural y social.

Ponderación : No requiere ponderación.

3.38.- MALVINA DEL CARMEN RUBILAR, C.I. 7.024.705-4, Pasaje 1 No 2808, Parque Miraflores.

63.- Le inquieta el mejoramiento de la calle Miraflores, que está considerada como acceso a la Av. Costanera y no tiene evacuación de las aguas lluvias. *ur*

Ponderación : En el momento en que se materialice el mejoramiento de la vía respectiva incluyendo su pavimentación, se dará solución a las Aguas Lluvia.

3.39.- REGINO MORALES C., C.I. 3.910.955-7, Briceño 2750, Pob. Briceño

64.- Le preocupa que los perros vagos rompan las bolsas de basura que esperan en las calles el paso del camión recolector.

Ponderación : La normativa sobre recolección de basura no forma parte del ámbito regulatorio de un Plan Regulador; ya que es el Servicio de Salud de Concepción el encargado de regular y fiscalizar dicha situación.

3.40.- MARIO J. ROCA A.

65.- Plantea que se debe mantener el estero Nonguén limpio y expedito.

Ponderación : La limpieza de los espacios públicos no forma parte del ámbito de un Plan Regulador. No obstante es competencia del Departamento de aseo y Ornato, al igual que es responsabilidad de los vecinos de Nonguén el velar por mantener su ambiente mediato en condiciones saludables y naturales.

3.41.- BORIS MASCARO ESPINOZA. C.I. 12.297.449-9, Los Alamos 103, Villa Nonguén.

66.- El estudio establece la necesidad de proteger las corrientes fluviales y sus zonas aledañas. Sin embargo, propone urbanizar el Valle Nonguén, sabiendo la contaminación que esto significaría para el estero.

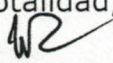
Ponderación : Las eventuales urbanizaciones del sector no pueden afectar la calidad de las aguas del estero Nonguén el Artículo 12 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Concepción prohíbe el vaciamiento de aguas contaminadas en los cursos de agua.

3.42.- LUIS TORRES REYES, C.I. 9.328.728-2, Avda. Independencia S/N - Villa Nonguén.

67.- Quiere contar con un estero recuperado y protegido.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción así lo propone según la ponderación de la observación 6.-

3.43.- TERESA ARIAS HENRIQUEZ, C.I. 4.658.231-0, Camino Nonguén 1273, Villa Nonguén.

68.- Señala que si el estudio no se lleva a cabo en su totalidad, afectará su proyecto de vida, al no ver surgir el valle renovado y descontaminado. 

Ponderación : El estudio del Plan Regulador Comunal de Concepción se encuentra en etapa final de aprobación, y al momento de su promulgación se inicia su concreción en el tiempo.

69.- Valora la importancia de la Ley 19.300 que le da el derecho de participar en el quehacer ambiental.

Ponderación : No requiere ponderación.

70.- El Plan Regulador permite proteger y preservar el patrimonio ambiental para mejorar la calidad de vida.

Ponderación : No requiere ponderación.

3.44.- CENTRO DE PADRES LICEO B 36, RUTH PAREDES VILLALON, C.I. 6.261.540-0, Cuarto Centenario S/N.

71.- Propone implementar las plazas con árboles de gran follaje que sirvan de pulmón a la ciudad.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción propone una serie de medidas tendientes a una mayor forestación o arborización del territorio urbano, como son la obligatoriedad de reforestación con especies nativas en zonas de cerros y las exigencias de área libre provista de vegetación o bien arborizadas, a las que se debe sumar la obligatoriedad de arborización de todas las calles del área regulada por el Plan (Art. 57), las exigencias de distanciamientos a los deslindes y de antejardines, y la exigencia de una losa cubierta de vegetación en las áreas del centro de la ciudad.

72.- Propone dotar a todas las calles de árboles que no dañen las veredas.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción exige la obligatoriedad de arborización de todas las vías según el Artículo 57; no obstante, la selección de las especies para cada caso en particular no son competencia del Plan Regulador Comunal de Concepción.

3.45.- RENE MORENO SALAZAR, C.I. 2.331.588-2, Portales 154 Villa Nonguén

73.- Considera perjudicial para la habitabilidad y sustentabilidad de Nonguén el tratamiento que el Plan Regulador propone para las aguas que escurren en forma natural.

Ponderación : El Plan Regulador Comunal de Concepción contempla en su Artículo 17 de la Ordenanza Local el resguardo obligado de todos los recursos hídricos y quebradas naturales existentes en el área por este regulada. Asimismo señala las fajas de protección para ellos en el Artículo 78.

3.46.- SERGIO MIRANDA MONTECINOS, C.I. 11.890.948-8, Valle Nonguén S/N, Puente Carmelitas.

74.- La facilidad de acceso propuesta por el Plan, a través de las nuevas vías, hace muy difícil el control ambiental.

Ponderación : La vialidad propuesta para el valle Nonguén ha sido estudiada para garantizar el mejor desplazamiento de sus habitantes, un mayor nivel de seguridad para la población, garantizando la accesibilidad a las propiedades particulares, a los servicios y a los equipamientos, permitiendo el normal desarrollo de las actividades propias del sector. Reducir la vialidad propuesta afectaría gravemente la calidad y estándar de vida de los habitantes del Valle.

3.47.- JUDYTH CONTRERAS MARTINEZ, C.I. 7.587.953-9, Providencia 87, p.22, Villa Nonguén.

75.- Plantea que el Plan Regulador atenta contra el desarrollo sustentable de una población que está surgiendo por sus propios medios.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 6.-

I.- CON RESPECTO A LA GESTIÓN DEL PLAN REGULADOR.

OLGA ZURITA ZURITA, C.I. 6.714.938-6, Camino Nonguén 1273, Villa Nonguén.

76.- Considera que todo lo estipulado en el Plan Regulador debe cumplirse como está estipulado.

Ponderación : Para tal efecto existe un marco legal y una institucionalidad que vela por la aplicación y cumplimiento de todas las normas contenidas en el Plan Regulador Comunal de Concepción, entre las cuales se encuentran las facultades fiscalizadoras de la Comisión Regional del Medio Ambiente, en los términos señalados en el Artículo 64º de la Ley Nº 19.300.

MALVINA RUBILAR, C.I. 7.024.705-4, Pasaje 1 No 2808, Parque Miraflores.

77.- Consulta qué pasará con ciertos terrenos considerados en el plan como áreas verdes y que se encuentran actualmente tomados por algunas personas. Ejemplo, Calle 3 No 2850 de la Población Parque Miraflores.

Ponderación : Tales casos deberán formar parte de un plan de solución habitacional implementado por la autoridad correspondiente, específicamente por alguno de los proyectos habitacionales del Estado.

LUIS TORRES REYES, C.I. 9.328.728-2, Avda. Independencia S/N - Villa Nonguén.

78.- Consulta cuáles son las prioridades con que se abordarán las propuestas contenidas en el Plan Regulador. *12*

Ponderación : Las prioridades del Plan Regulador Comunal de Concepción son fundamentalmente el resguardo de áreas para el desarrollo de los servicios y equipamientos de la comunidad, tanto a escala metropolitana como al nivel vecinal; asimismo se destaca la prioridad de proteger de los recursos naturales, con el mejoramiento y recuperación de los ríos, esteros, lagunas, cerros y áreas verdes. Por otro lado, muestra gran prioridad en la gestión del Plan Regulador Comunal de Concepción el mejoramiento de la vialidad urbana y de los circuitos de circulación peatonal y de ciclovías. Lo anterior se ve reflejado en los objetivos que estructuran las propuestas presentadas, que se señalan en el Capítulo 1 "Descripción del Plan Regulador Comunal de Concepción".

ADA MONDACA MONTANARES, C.I. 6.185.425-8, Pasaje 2 No 168, Pob. Lautaro.

79.- Considera que se deben tomar medidas precautorias para no tener que lamentar daños.

Ponderación : El objetivo básico de todo Plan Regulador es precisamente asegurar condiciones armónicas del espacio urbano para el desarrollo adecuado de sus habitantes.

SONIA MARDONES SALGADO, C.I. 7.491.311-3, Calle Los Carrera 56, Villa Nonguén.

80.- El Plan Regulador es bueno siempre que considere la pavimentación de las calles que faltan y la solución de las aguas lluvias.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 14.-

TERESA ARIAS HENRIQUEZ, C.I. 4.658.231-0, Camino Nonguén 1273, Villa Nonguén.

81.- Exige que el Plan Regulador se cumpla para proporcionar bienestar a toda la comunidad.

Ponderación : Esta Comisión estima necesario remitirse a la ponderación de la observación 76.-

4.- Que sobre la base de lo señalado en el Informe Técnico y Técnico Final del Estudio de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, los demás antecedentes que obran en el expediente y de lo considerado por esta Comisión, se concluye que:

4.1.- El Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción" cumple con todos los requisitos aplicables respecto de la normativa de carácter ambiental asociada al mismo. Dicha normativa está dada por: 

- a) Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), actualizada D.S.458-75/Min. Viv. y Urb., D.O. del 13/14/76.
- b) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). D.S. N°47-92/Min. Viv. y Urb., D.O. 05/06/92.
- c) Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, Ley N° 18.695.
- d) Ley Orgánica Constitucional Sobre Gobierno y Administración Regional, Ley N°19.175
- e) Ley de Bosques, D.S. N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, (D.O. del 31/7/31) y D.S. N° 609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, (D.O. del 24/1/79)
- g) D.L. 701 Ley de Fomento Forestal,
- h) Ley 17.288 de Monumentos Nacionales
- i) D.S. N°90/96 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. Aprueba Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al Público de Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo.

5.- Para ejecutar el Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción" deberá el titular cumplir las siguientes condiciones o exigencias ambientales:

5.1.- Se deberá asegurar la protección y regulación de las áreas vulnerables a riesgos o sectores de gran sensibilidad y de valor ambiental relevante, tales como:

- a) Areas de Riesgo de Anegamiento.
- b) Areas de Riesgo de Inundación Fluvial.
- c) Areas de Riesgo de Remoción en Masa.
- d) Areas de Riesgo Sísmico.
- e) Areas de Riesgo de Incendio Forestal.

5.2.- Se deberá promover el desarrollo de una imagen urbana propia, integrando los valores paisajísticos, sus ríos, lagunas, esteros, bosques y cerros, asegurando su protección, integración y uso adecuado.

5.3.- La Ordenanza General del Plan regulador Comunal de Concepción, deberá establecer, promover y mantener las acciones que permita integrar las áreas verdes entre sí y con el resto de la ciudad, permitiendo además, relacionarlas con los valiosos recursos naturales de la comuna. Tales áreas corresponden a las siguientes categorías: Areas verdes paisajísticas, Parques, Plazas, Plazoletas y Areas verdes de apoyo a la vialidad.

5.4.- El Plan establece los lineamientos para permitir la expansión condicionada de las áreas localizadas en los cerros Caracol y El Manzano, de manera de consolidar la ciudad de las mesetas, favoreciendo la ocupación de los terrenos aptos para construir y que respondan a aquellos que no presentan riesgos para el

asentamiento humano. Para ello se deberá promover un uso regulado de las mesetas, muy acondicionado al ambiente natural del entorno, y restringiendo los usos urbanos en las laderas, manteniendo las características especiales del paisaje.

5.5.- El Plan deberá establecer medidas concretas para mejorar las condiciones que presentan las cesiones de áreas verdes en las nuevas urbanizaciones, estableciendo que las nuevas áreas verdes cuenten con un tamaño, ubicación y forma que aseguren su rol estructurante en los nuevos sectores. Deberá promover además una serie de medidas que tiendan a aumentar la presencia de los espacios o elementos naturales en la ciudad, tales como: establecer la obligatoriedad de la arborización vial, establecer, en las normas de edificación, conceptos tales como: coeficiente de área libre, amortiguadores ambientales, terrazas verdes y antejardines, entre otros.

5.6.- El Plan deberá contemplar las medidas para proteger y resguardar las áreas de protección establecidas, en cuanto a su calidad de elementos naturales configuradores del espacio urbano, considerándolas como parte del patrimonio natural de la ciudad, permitiendo un nivel de urbanización restringido, muy controlada, que asegure su mantención, su vitalización y su incorporación al sistema urbano. Las intervenciones en áreas de protección deberán acogerse a altas exigencias de uso y de edificación, de modo de mantener las condiciones naturales características del entorno.

5.7.- En las áreas de restricción (Inundación, Anegamiento, Remoción en masa, Fallamiento e Incendio Forestal), por su condición natural, no admiten la presencia de desarrollo urbano. En tal sentido, el Plan deberá contemplar una normativa especial en estas áreas, en la cual se defina una mayor exigencia de antecedentes y/o estudios para ocuparlas, debiendo condicionar la ocupación de aquellas áreas que presenten una mayor sensibilidad frente a los riesgos naturales y antrópicos. En este contexto, además, el titular ha de considerar lo siguiente:

5.7.1 Que los proyectos que se desarrollen en estas áreas deberán presentar, ya sea un Estudio de Riesgos o bien un Informe de Riesgos, para de esta forma optar a los usos de suelo y a las condiciones de edificación establecidas para el sector. Tales estudios deberán también apuntar a la protección de cauces naturales, de quebradas, y a la regulación de toda intervención de estos últimos, así como la regulación de toda alteración de la topografía o del terreno natural.

5.7.2.- Que referente al tema de los incendios forestales, las medidas para prevenir y controlar este riesgo, deben adoptarse no sólo en aquellas zonas de protección del paisaje (PP), sino en cualquier otra donde existen bosques aledaños a construcciones, y especialmente en aquellas áreas que el Plan Regulador contemple a futuro desarrollos urbanísticos que puedan quedar en contacto con zonas boscosas, donde deberán ser plenamente aplicables las medidas silvícolas, 

viales, urbanísticas y de la construcción incluidas en el informe técnico, ya que el establecimiento de estas normas y su cumplimiento podrían mitigar casi por completo los efectos que eventuales incendios forestales pudieran generar sobre estas áreas de riesgo.

5.8.- Los elementos naturales que componen el paisaje urbano natural y que se deberán proteger con normativas especiales en función de su condición natural, son los siguientes: Ríos Bío Bío y Andalién; esteros Nonguén, Las Ulloa y Palomares; lagunas Redonda, Las Tres Pascualas, Lo Méndez, Lo Galindo, Lo custodio y La Escondida; los cerros Caracol y El Manzano, sus quebradas y cursos de agua, como también los cerros Chepe, Laguna Redonda, Puntilla Lo Galindo, Amarillo, Chacabuco y La Pólvora.

5.9.- El Plan deberá incorporar el humedal del valle Andalién, proponiendo una serie de estrategias para resguardarlo, así como también resguardar los cursos y cuerpos de agua de modo de integrarlos al espacio urbano habitado. Tales estrategias son:

- a) Declaración de zonas de protección ecológica en toda el área que involucran a los cursos y cuerpos de agua y sus bordes inmediatos, restringiendo toda posibilidad de intervención;
- b) Declaración de zonas de área verde junto a la zona de protección ecológica, que impulsen la habilitación de parques, zonas de paseo y de equipamiento complementario correspondiente;
- c) Habilitación de vías de jerarquía variable, que aseguren la accesibilidad al área protegida y su incorporación a un circuito de carácter paisajístico, como la Av. Interlagunas;
- d) Habilitación de circuitos peatonales y de ciclovías que relacionen los recursos naturales con las zonas urbanas y los sistemas de áreas verdes;
- e) Control de los usos de suelo que se localicen próximas al área protegida;
- f) Control de las condiciones de edificación en zonas próximas al área protegida.

5.10.- El Plan deberá establecer las medidas para resguardar los cerros e integrarlos al espacio urbano, tales como:

- a) Declaración de zonas de protección ecológica en quebradas y cursos de agua, que concentran la mayor riqueza ecológica;
- b) Declaración de zonas de protección de paisaje en las proximidades de las zonas anteriores, considerando la protección de la totalidad de la cuenca;
- c) Declaración de zonas de protección de paisaje en las laderas de cerro;
- d) Habilitar una vialidad estructurante que vincule en forma expedita los barrios nuevos de los cerros con la ciudad, sin desconocer el rol paisajístico asociado;
- e) Habilitar vías de borde cerro, que permitan acceder a las áreas protegidas, incorporando la circulación peatonal y ciclovías. 

5.11.- Que todos los cursos de agua que quedan insertos en las áreas incorporadas al Plan, están protegidos en el Plan Regulador Comunal de Concepción como Zonas de Restricción y Zonas de Protección Ecológica, lo cual queda graficado en el Plano PRC - 1 de Zonificación, y establecido en los siguientes artículos de la Ordenanza Local:

En el Artículo 17 de "Zonas de Restricción", letra b), que establece como áreas de restricción las fajas o terrenos que protegen los cursos naturales de agua y quebradas naturales, y en la letra j) que establece una faja de resguardo de los recursos hídricos tales como ríos, esteros y lagunas, de 10 metros de ancho mínimo, en las cuáles sólo se permite la construcción de embarcaderos.

En el Artículo 27 de "Áreas de Protección", que establece la prohibición de toda intervención en las zonas de protección ecológica que afecte su condición de área de valor natural; según se aprecia en el plano PRC - 1 de Zonificación, todas las quebradas y cursos de agua existentes en las áreas incorporadas al Plan, se definen como "Zonas de Protección Ecológica".

En el Artículo 77 de "Modificación de Cauces de Agua", que establece que todo proyecto que contemple la modificación de los cauces naturales o artificiales de agua, deberán contar con el informe previo favorable de la Dirección General de Aguas y del Departamento de Obras Fluviales, de acuerdo a las disposiciones del Código de Aguas y del D. S. N° 294 (M.O.P) de 1984, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 15.840 y del D.F.L. N° 206 (M.O.P.) de 1960. A su vez, se indica que cuando proyectos individuales de loteo contemplen la modificación de cauces naturales o artificiales, deberán consultar fajas de protección del cauce de al menos 10 metros a cada costado, donde la recepción municipal sólo se efectuará previa conformidad de las obras derivadas de los proyectos antes señalados y de la definición de las áreas de protección.

En el Artículo 78 de "Fajas de Protección de Quebradas y Cauces", que establece la definición de una faja de ancho no inferior a 30 metros horizontales medidos a cada lado del eje de una quebrada o curso de agua, y no inferior a 15 metros horizontales cada una, en aquellos casos en que la pendiente de los faldeos correspondientes sea inferior a 40°; en tales fajas de protección de quebradas o cursos de agua no se permiten construcciones de ningún tipo.

5.13.- Respecto a los incendios forestales, los proyectos de loteos o de edificación que se ubiquen en áreas sensibles a incendios forestales deberán incluir un informe de riesgos de incendios forestales de acuerdo a lo que establece el Artículo 75 letra d) de la Ordenanza Local, en el que se señalarán las medidas de mitigación a adoptar contra los efectos de siniestros de esta naturaleza, los que deberán ser aprobados por la autoridad competente. Dichos proyectos deberán

contar además con una red seca externa y materiales de baja combustibilidad. En este contexto, además, el titular ha de considerar lo siguiente:

5.13.1.- Se deberá exigir que las edificaciones que se emplacen en áreas sensibles a incendio forestal, deberán distanciarse del área boscosa en a lo menos 25 metros. Para las edificaciones que se emplacen en zonas PP, la Ordenanza Local establecerá en el Artículo 45 que éstas deberán distanciarse en a lo menos 20 metros entre sí. Con el fin de proteger las condiciones paisajísticas propias de las zonas de cerro, se establece para las áreas resultantes producto de los distanciamientos antes descritos, que éstas podrán contemplar vegetación baja, especies arbustivas de baja combustibilidad y especies arbóreas aisladas de baja combustibilidad, debiendo además presentar adecuada accesibilidad y suministro de agua.

5.13.2.- Se deberá exigir que las urbanizaciones localizadas en áreas sensibles a incendio forestal y que colinden con zonas PP, consideren una faja de terreno de a lo menos 25 metros de distanciamiento con el área boscosa, en la cual no se permitirán edificaciones. Esta faja debe presentar una adecuada accesibilidad, ser apta para el tránsito vehicular de emergencia, y deberá contemplar una red hídrica con grifos cada 100 metros.

5.13.3.- Se deberá exigir que toda vía que desemboque en zonas PP contemplen una solución de retorno expedita para el tránsito vehicular, tipo rotonda, retorno tipo "cul de sac" o similar.

5.13.4.- En toda vía estructurante que se emplace en zonas PP se deberá contemplar 3 fajas de seguridad a ambos costados de la vía, según corresponda: a) bermas de mínimo 3 metros de ancho, b) fajas cortafuego de al menos 6 metros libre de arborización, c) fajas de al menos 5 metros de ancho de bosque podado y libre de residuos.

5.13.5.- Se deberá establecer que para las áreas urbanas de contacto, esto es, área inmediatamente apegada al bosque hasta 100 metros al interior, se deberán contemplar medidas de prevención de incendios forestales que tiendan a la reducción de combustible seco en áreas exteriores y a la eliminación de fuentes generadoras de incendios forestales.

5.13.6.- Se deberá establecer para las áreas de interfase, esto es, área comprendida desde el bosque de la zona PP hasta 4.000 metros al interior del mismo, normas de prevención que tiendan a la prohibición del uso del fuego para la eliminación de desechos, implementación y mantención de cortafuegos perimetrales de a lo menos 10 metros de ancho y poda de vegetación circundante en una faja de 5 metros en todos los caminos comprendidos en esta área.

5.14.- En las áreas sensibles a Remociones en Masa, todo proyecto deberá presentar un estudio de riesgos que contemplará, entre otros antecedentes que se

especifican, un estudio de estabilidad de taludes, según lo establecido en el artículo 75 "Contenidos del Estudio de Riesgos", letra c) para "Áreas Sensibles". En este contexto, además, el titular ha de considerar lo siguiente:

5.14.1.- Que, respecto de la "Alteración de la Topografía", se deberá presentar un control de la ejecución de desmontes en lo que se refiere al terreno natural, según lo establecido en el Artículo 79 de la Ordenanza Local.

5.14.2.- Que para todos los casos en que se proponga alteración de la topografía, taludes u otros similares, se deberá exigir un proyecto de paisajismo que permita la recuperación del área intervenida por la obra, al más breve plazo, según lo establecido en el artículo 80 de la Ordenanza Local.

5.14.3.- Que con el fin de reforzar las exigencias relativas al tema de la estabilidad de los taludes, se deberá incorporar a las ya establecidas en el Artículo 75 letra c) de la Ordenanza Local, la de elaborar y presentar un Estudio de Estabilidad y Protección de Taludes según corresponda, y se deberá incluir además en el Artículo 80 de "Obras de Paisajismo" una mayor especificación de las obras de paisajismo, indicando que se deberá considerar a lo menos la recuperación de las superficies afectadas mediante tratamientos de cubiertas vegetales u otras que eviten el deterioro u erosión del suelo, al más breve plazo.

5.15.- Para los Hitos de Conservación Histórica de Valor Paleontológico se deberá dar cumplimiento a la Ley de Monumentos Nacionales. Dicha Ley establece que al descubrir o encontrar un resto paleontológico se deberán detener las obras y notificar al Consejo de Monumentos Nacionales para que disponga las medidas pertinentes en función de potenciar este tipo de áreas como atracción especial en el ámbito turístico, recreacional, cultural y educacional, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 "Hitos Históricos" de la Ordenanza Local.

5.16.- Para el cerro Caracol se resguardará completamente en su calidad de zona de protección de paisaje, toda el área próxima al casco central de la ciudad, reconocida actualmente como parque Cerro Caracol y en la cual se localizan equipamientos tales como el Mirador Alemán, caminos de paseo y otros. La ocupación urbana sólo se permite al sur oriente de una quebrada que atraviesa este cerro en sentido oriente – poniente, partiendo a la altura de Av. Inglesa, es decir, más distante por el sur oriente del actual Mirador Alemán.

5.17.- Que respecto a la observación ciudadana nº 52) de la presente resolución, el titular ha acogido la sugerencia y por lo tanto deberá incorporar este predio como área de esparcimiento y recreación.

6.- Para el sector Las Tres Pascualas, el actual Plan Regulador Comunal de Concepción la define como "área verde". La propuesta del Plan Regulador Comunal de Concepción, propone mantener dicha definición de área verde. No obstante, el sector se encuentra consolidado urbanísticamente. En él habitan 23 familias desde

hace más de 40 años que no cuentan con títulos de dominio a la fecha de esta resolución. Esta Comisión Regional del Medio Ambiente reconoce el derecho adquirido de estas familias de permanecer en el lugar. Sin embargo, es del parecer que se debe generar y potenciar una instancia de negociación entre el titular del proyecto que se califica en el presente acto administrativo, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Servicio de Vivienda y urbanismo para llegar a un acuerdo con los habitantes del sector, en términos tales de radicar en la misma área a tales familias, otorgándoles título de dominio y vivienda.

Por lo anterior y con el fin de sanear dicha situación, para poder a implementar dicho sector como área verde, esta Comisión Regional del Medio Ambiente estima indispensable que previamente se regularice y sanee la situación referida, con plena conformidad de las familias y/o personas afectadas. Para los efectos de velar por el cumplimiento de esta condición, el titular del proyecto deberá informar a esta Comisión Regional del Medio Ambiente sobre el particular, esto es, acerca de los acuerdos alcanzados, sus modalidades y la forma de llevarlos adelante, todo lo cual, como se ha expresado, antes de implementar la zona en cuestión como área verde.

7.- El titular del proyecto deberá remitir al Secretario de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bío Bío, en un plazo no mayor a diez días hábiles contados desde su emisión, una copia fiel de todos los actos administrativos que recaigan y se dicten con relación al presente proyecto y que emanen de las autoridades competentes, incluyendo, si correspondiere, el pronunciamiento que en su oportunidad emitiera la Contraloría General de la República.

8.- El titular del proyecto deberá facilitar la labor fiscalizadora que realicen los Organos de la administración del Estado competentes.

RESUELVO:

1.- CALIFICAR FAVORABLEMENTE el Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción" de la Ilustre Municipalidad de Concepción, bajo las condiciones o exigencias establecidas en los números 5, 6, 7 y 8 de la parte Considerativa de la presente Resolución.

2.- CERTIFICAR que se cumple con todos los requisitos ambientales y con la normativa de carácter ambiental vigente, aplicables al Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción".

3.- Una vez emitida esta Resolución, ningún órgano de la administración del Estado competente en materia de normas ambientales podrá negar las autorizaciones y/o pronunciamientos de su competencia aduciendo razones

ambientales, como tampoco incluir exigencias adicionales de carácter ambiental a lo ya resuelto por esta Comisión como requisito de aprobación.

4.- Las normas, condiciones o exigencias en base a las cuales se dicta la presente Resolución serán fiscalizadas por el Consejo de Monumentos Nacionales; la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura; la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo; la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones; la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero; la Dirección Regional de Aguas; la Dirección Regional de Vialidad; la Dirección Regional de Corporación Nacional Forestal; la Dirección Regional del Servicio Nacional de Turismo y por la Dirección del Servicio de Salud Concepción.

ANOTESE, COMUNIQUESE, REGISTRESE Y ARCHIVESE



JAIME TOHA GONZALEZ
Presidente

Comisión Regional de Medio Ambiente
Región del Bio-Bio



BOLIVAR RUIZ ADAROS
Secretario

Comisión Regional de Medio Ambiente
Región del Bio-Bio

CERTIFICADO:

QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

BOLIVAR RUIZ ADAROS
Director Regional Corama
REGION DEL BIO-BIO
SECRETARIO CORAMA

Concepción **19 ENE. 2001**

Distribución:

JTG/BRA/RGR/JLP/jlp

- 1.- Titular
- 2.- Consejo de Monumentos Nacionales.
- 3.- Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.
- 4.- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- 5.- Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- 6.- Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones.
- 7.- Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero.
- 8.- Director Regional de Aguas.
- 9.- Director Regional de Corporación Nacional Forestal.
- 10.- Director del Servicio de Salud Concepción.
- 11.- Personas naturales y organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica que han formulado observaciones al Estudio de Impacto Ambiental.
- 12.- Archivo Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bio-Bio.
- 13.- Expediente.

DIRECCION DE OBRAS	
Fecha Ingreso:	
Folio:	
N.º Hojas:	
Firma:	
Pase a:	
Fecha:	
Firma:	
Fecha Despacho:	
N.º Hojas:	