

## CONCEJO ISLA DE MAIPO

**SESION ORDINARIA N° 42**  
**FECHA : 7 de enero de 2010**

En Isla de Maipo, a 7 de enero de 2010, siendo las 9:30 horas, se reúne el concejo, presidido por don David Morales Nordetti, Alcalde de la I. Municipalidad de Isla de Maipo y, actuando como Secretaria doña María Inés Soto Bradley, Secretaria Municipal .

“ En el nombre de Dios y la Patria se abre la sesión “

### **SRES. CONCEJALES ASISTENTES :**

Sr. Emilio Astudillo Rojas  
Sr. Hernán Leiva Lissembart  
Sr. Maximiliano Genkowski Inostroza  
Sr. Fernando Trujillo Villegas  
Sr. Carlos Seemann Santos  
Sr. José Riquelme Herrera

### **INVITADOS :**

Sr. César González Jure  
Administrador Municipal  
Sr. Sergio Montenegro Opazo  
Secretario Comunal de Planificación  
Directores, Jefes de Departamentos y profesionales distintas dependencias  
municipales

Consultora POLIS  
Sr. Patricio Scheleff ,arquitecto  
Sr. Pedro Silva, arquitecto  
Sra. Magdalena Medeiros, arquitecta

### **CUENTA :**

Lectura actas sesiones anteriores

- Modificación presupuestaria
- Presentación anteproyecto preliminar Plan Regulador Comunal
- Rendición final proyecto mejoramiento de gestión en educación municipal
- Incidentes

### **LECTURA Y APROBACION ACTAS SESIONES ANTERIORES**

Se establece que por razón del tiempo y temario, este trámite se posterga para la sesión siguiente.

### **MODIFICACION PRESUPUESTARIA**

El Sr. Sergio Montenegro señala que esta iniciativa tiene por finalidad insertar estos fondos en las cuentas específicas asignadas a los proyectos que se especifican en el documento adjunto, el cual forma parte integrante de esta acta

En este trámite, se plantea que estos recursos debieran haber sido traspasados al saldo final de caja y de ahí derivarse al saldo inicial de caja, pero el Sr. Montenegro comunica que por normativa debe emplearse este procedimiento. No obstante, se compromete que en la reunión próxima la Directora de Administración y Finanzas concorra para dar mayor información sobre esta nueva modalidad de operar.

**Acuerdo N° 85 - 2009 : El Sr. Alcalde y los Sres. Concejales en su totalidad dan su aprobación a la modificación presupuestaria N° 1/2010 por \$ 61.772.000.**

#### PRESENTACION DE ANTEPROYECTO PRELIMINAR PLAN REGULADOR COMUNAL

En primer término, se explica el contenido de esta presentación, la que está dada de la siguiente manera:

- Estudios de referentes
- Avances anteproyecto
- a. área urbana Isla de Maipo Centro
  - propuesta de zonificación
  - propuesta vial
  - zona de conservación histórica
- b. La Islita

Se plantea que la interrogante actual apunta a cómo insertar las viñas a la trama de la ciudad. El expositor caracteriza esta situación muy propia de Isla de Maipo, casi única en la zona central del país y presenta formas diferentes de abordar esta peculiaridad en el aspecto urbanístico en otros países, exhibiendo fotografías de ciudades de Europa, Estados Unidos y Australia

En cuanto a Isla de Maipo cómo convive su trama urbana con las viñas :

Tipo 1 : transición campo – ciudad, fuera del límite urbano: características

- zonas de viñedos presente en borde de la ciudad
- asentamiento agrupado aislado muy denso y en directa relación con zona de cultivo
- grandes paños agrícolas conforman transición entre lo urbano y rural ( Santa Ema con J. Celsi )

Transición campo – ciudad Tipo 2 ( dentro del límite urbano )

- Dentro del área urbana regulada por el PRC

- Viñas conviven con la trama urbana en paños acotados asociados a la agroindustria
- Presión de la ciudad y su trama por perímetro de la viña

#### Transición campo – ciudad Tipo 3 : agrupación lineal

- Convivencia de viñedos con agrupaciones rurales fuera del límite urbano
- Villorrio en torno a vialidad estructurante y con baja densidad
- Grandes paños de viñedos conviven con asentamientos en una relación de continuidad de paisaje ( Villita Arriba, Viña Piamonte )

#### Criterios de selección de modelos de transición campo – ciudad en el mundo:

- tamaño comparable en términos de superficie y/o población
- similar configuración geográfica del área
- tipos de relación urbano – rural: convivencia y equilibrio

A continuación, muestra imágenes de lugares que existen en el mundo con algunas de nuestras características en : Portovenere Italia ), Saint Emilion ( Francia ), Alto Duero ( Portugal ), Wachau ( Austria ), Jerez de la Frontera ( España ), Swan Valley ( Australia ), Stellenboch ( Sudáfrica ) y Napa Valley ( EEUU ).

#### En Pontovenere, Cinque terre e islas de Italia : Puntos de interés

- regulación como parque habitado
- usos rurales normados
- compatibilidad de usos con conservación natural : economía basada en agricultura y turismo

#### Saint Emillion : Francia

- trama urbana con densidad controlada intercalada con viñas
- área de viñas protegidas por el Ministerio de Agricultura
- zona buffer de protección UNESCO

#### Alto Duero : Portugal

- figura de " agrosuelo " al interior de áreas urbanas
- viñas declaradas Reserva Ecológica Nacional
- regulación sobre el uso de suelo urbano y rural con límites fijados normativamente
- planificación del territorio abarcando asentamientos intermedios

#### Wachau : Austria

- áreas de conservación de naturaleza
- zona de protección UNESCO : buffer

#### Jerez de la Frontera : España

- usos de suelos compatibles : turismo rural asociados a paisajes y viñas ( ciudades del vino )
- regulación entre asentamientos
- protección de vistas

#### Stellenbosch : Sudáfrica

- planificación de rutas del vino
- usos compatibles
- planificación a nivel regional

#### Napa Valley : Estados Unidos

- mantener límite rural urbano ( RUL ) para contener desarrollo y dar soporte a los usos agrícolas
- mantener el nivel de desarrollo homogéneo dentro del RUL
- usos de suelos compatibles con desarrollo de Napa County: turismo

El Sr. Patricio Scheleff, indica que en este lugar, la planificación contempla circuitos a viñas, equipamientos comerciales ( restaurants, locales, deli ), de salud ( spa ), elementos patrimoniales y hospedajes como complemento turístico.

Agrega que, en la mayoría de los países extranjeros en cuyos asentamientos se han insertados viñedos, se ha mantenido esta característica urbanística como una forma de proteger su identidad propia

#### Área urbana Isla de Maipo Centro

##### Alternativa de estructuración seleccionada

Alternativa 3 " integración de elementos naturales ". Implica :

- generación de un sistema de áreas verdes y espacios públicos compuestos por :
  - a) parques urbanos de borde ( río Maipo y estero Gatica )
  - b) viñas ( elemento identitario de la localidad )
  - c) vías arboladas ( calles )
- tratamiento peatonal y de ciclovías en las áreas verdes
- establecimiento de El Rosario – Armijo como principal conector entre el centro y el borde de la localidad

El anteproyecto de zonificación plantea lo siguiente :

- zona de conservación histórica ( centro Isla de Maipo )
- Zona centro y subcentro ( centro l. de Maipo )
- Zona Mixta ( corredores viales y ribera río Maipo )
- Zona preferentemente residencial ( de densidad media, media baja y baja sector borde río )
- Zona de equipamiento exclusivo ( cementerio )
- Zona actividades productivas ( productivas, agroindustrial )
- Zona áreas verdes ( áreas verdes PRMS y comunales )

A continuación se refiere a la zonificación del límite del área urbana y de extensión urbana en Isla de Maipo Centro, conforme al PRMS, exhibiendo tales antecedentes en un gráfico y el anteproyecto de zonificación

En este ámbito, se discuten distintas posibilidades, pero para el Sr. Scheleff todas ellas implican buscar un fundamento distinto a los criterios estipulados por el Ministerio del ramo, además, que nuestra tasa de crecimiento no lo justifica desde el punto de vista técnico y, que de todas maneras, significaría modificar el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Sin embargo, plantea como una alternativa dejar consignada de esta situación en este trabajo ( modificación PRC ).

Por su parte, el Sr. Alcalde expresa que es necesario contrastar tal situación con la realidad, pues hay intereses de diversos sectores y que es importante abrirse a debatir estos puntos en el contexto de lo que se proyecta para esta comuna y hacia dónde nos dirigimos en 40 años más. Por otro lado, el Sr. Fernando Trujillo señala que esta situación se debe engarzar con La Islita, ya que Isla de Maipo centro carece de opciones en este sentido y se están concentrando todos los nuevos conjuntos habitacionales en el otro sector antes mencionado.

El Sr. Scheleff indica que la reacción natural ante estas circunstancias deben manejarse, vale decir, crecer ocupando suelos vacíos dentro del área urbana promoviendo la densificación versus la extensión

El Sr. Carlos Seemann se manifiesta a favor de tener una postura amplia y abierta, pero cree que por falta de interés en este momento, no se han hecho inversiones inmobiliarias de relevancia en esta zona, teniendo presente, que el valor inmobiliario es más rentable que lo agrícola . Agrega, la arquitecta Francesca Picón que aquél desarrollo inmobiliario no ha llegado aún por la carencia de factibilidades sanitarias principalmente y concuerda que es de mayor conveniencia la densificación a la otra opción, tomando en consideración las experiencias adversas de comunas como Talagante, La Florida, Maipú, etc.. Agrega que es conveniente mejorar las condiciones del PRC vigente para que tienda la mixtura.

También, el Sr. Alcalde expone como freno para la instalación de nuevos conjuntos habitacionales la carencia de alcantarillado en sectores rurales y, además, el cambio de uso de suelo. Por tanto, estima necesario la realización de reuniones, las que sean necesarias, para ir evaluando estas posibilidades y con el consiguiente debate para conciliar los intereses con las necesidades.

El Sr. Emilio Astudillo estipula que en definitiva lo importante es la definición de Isla de Maipo como comuna en el futuro y la opinión se debe recabar tanto en las autoridades como de la comunidad en su conjunto, pero es contrario a la edificación de enormes agrupaciones de viviendas con gente foránea que sólo cambian la fisonomía e identidad local. Reconoce que ha habido desorden en la planificación urbana en este sentido y se inquieta por los efectos que se suscitarán cuando se habite el nuevo conjunto habitacional en La Islita. Por

eso, dice, hoy está la instancia para soñar para seguir manteniendo la idea de que es aún un agrado vivir aquí.

El Sr. Patricio Scheleff señala que se ha estigmatizado el concepto de vivienda social dado la forma cómo se ha construido con un entorno escaso en áreas verdes, sin equipamiento comunitario y otras limitaciones, pero en la actualidad existen subsidios adicionales que permiten mejorar su calidad y las terminaciones de las mismas.

El Sr. José Riquelme comparte que el límite urbano actual podría expandirse e, incluso, armonizarse con ciertos accidentes de la naturaleza, ya que los terrenos destinados al presente a usos agrícolas tienen una dificultad mayor de cambio de su rubro. Añade que es fundamental aplicar criterios para modificar en ciertas circunstancias esta finalidad, pero con una visión integral, de mayor justicia social y pensando en diversos grupos sociales, sumado a una proyección turística.

Asimismo, hace ver la preocupación reinante en La Islita por las consecuencias del incremento del aumento significativo de la densidad poblacional en un futuro cercano. Hoy día, aprecia que esta zona está orientando su fisonomía con una mirada marginal debido a la falta de infraestructura adecuada y con vías camineras deficientes, cuyos problemas deben ser analizados en una reunión futura, conforme a lo acordado tiempo atrás por este estamento.

Prosiguiendo con el desarrollo del tema, explicita antecedentes sobre el uso de los terrenos, la superficie predial mínima y máxima, sobre el emplazamiento de antejardín y con otras casas, acerca la altura de la edificación y la rasante y los coeficientes de construcción y edificación de la superficie para ese sector, entre otros aspectos. Además, hace un análisis del anteproyecto de vialidad estructurante existente, de aperturas conforme al PRMS ( troncal ); asimismo, se exponen los perfiles viales en Av. Senador Jaime Guzmán E., Gálvez y costanera río Maipo .

En lo que respecta al sector de La Islita, se aplica el mismo esquema de exposición antes mencionado para Isla de Maipo Centro, partiendo con la información del Plan Regulador Comunal y su efecto en dicha localidad. En consecuencia la alternativa de estructuración seleccionada corresponde al N° 1 que se denomina " desarrollo a partir de una trama urbana mayor ", que comprende los siguientes aspectos :

- consolidación de un nuevo centro urbano compuesto por :
  - a) un sector de equipamientos y servicios de escala urbana, ubicado en la intersección de las principales vías
  - b) un sector en torno a la actual plaza de La Islita, de carácter cívico y con servicios de escala local
- integración de la trama urbana a través de :
  - a) vías transversales oriente – poniente
  - b) 2 ejes viales longitudinales paralelas a Av. Balmaceda

- área de actividades productivas inofensivas en el sector norte de la localidad, asociada a las principales vías de acceso

En el anteproyecto de zonificación, se establece :

- 1) zona centro y subcentro
- 2) zona mixta ( corredor Balmaceda )
- 3) zona preferentemente residencial ( densidad media, media baja, media baja área de transición )
- 4) zona de actividades productivas ( norte de la localidad )
- 5) áreas verdes

Al igual que en el sector de I. de Maipo centro se exponen antecedentes sobre el uso de los terrenos, la superficie predial mínima y máxima, sobre el emplazamiento de antejardín y en relación a casas colindantes, acerca de la altura de la edificación y la rasante y los coeficientes de construcción y edificación, entre otros aspectos. Además, hace un análisis del anteproyecto de vialidad estructurante existente, de aperturas conforme al PRMS ( troncal ); asimismo, se expone los perfiles viales en Av.Balmaceda ( 2 tipos de alternativas de ensanche.y también el concejo plantea como una posible solución como vía troncal a partir del Fundo Caperana o, quizás, generar un solo polo de acceso desde Puntilla Lonquén, entre otras que se estudiarán técnicamente por el equipo POLIS y que analizarán a posterior con este estamento

Además, se hace referencia a una zona de conservación histórica ( 35 de 63 inmuebles cumplen atributos ). En este aspecto, el Sr. Patricio Scheleff precisa que estos bienes se protegen como tales por disposiciones que se regulan en ordenanzas . Al Sr. Alcalde le interesa que calle Cortéz mantenga su carácter amigable, recomendando el arquitecto Scheleff para este caso que se defina un perfil vial o vincular de ciertos inmuebles dentro de un circuito patrimonial.

Continuando con la exposición, el profesional alude a la metodología aplicada para arribar a un catastro de los elementos de valor existente en toda la comuna claramente individualizados en una tabla.

El Sr. Scheleff indica que éste es el anteproyecto que será presentado a la comunidad y, que en todo caso, se tomarán en consideración las diversas inquietudes y observaciones expuestas en esta ocasión por los Sres. Concejales.

El Sr. José Riquelme manifiesta su preocupación por la necesidad imperiosa de proyectar vías alternativas de acceso hacia La Islita por el colapso vial que se suscitará con la habilitación del nuevo conjunto habitacional y aprovechar esta circunstancia para hacer inversiones públicas que permitan aminorar tal impacto, parecer que comparte el Sr. Alcalde

Luego, el expositor da cuenta del estudio de riesgo y protección ambiental, proponiendo un ajuste al área de inundación recurrente, graficando los riesgos naturales y de origen antrópico

**INCIDENTES :**

Sr. Emilio Astudillo da cuenta :

1.- que aún no se reparan los hoyos en las calles Gálvez y Lo Herrera, comunicando el Sr. Alcalde que esta semana se compra el asfalto para el inicio de la obra

2.- de la necesidad de que se difundan las actividades culturales de verano con la debida antelación, señalando el edil que faltan pequeños detalles que confirmar para entregar la programación

Sr. Hernán Leiva solicita :

1.- conocer el monto económico que implicó el show del cantante Américo, lo que se compromete informar el Sr. Alcalde en fecha próxima

2.- el pago de la asignación adicional que le compete a los miembros de este concejo en mérito de la asistencia a las sesiones convocadas durante el año 2009

Sr. José Riquelme informa :

1.- el estado intransitable de la vereda oriente de Av. Balmaceda desde Vecinal Contreras hasta la escuela de La Islita, opinando el Sr. Hernán Leiva que se requiere una intervención globalizada para abordar diversos aspectos urbanísticos de ese sector que constituyen problemas para sus residentes. Al respecto, el Sr. Carlos Seemann reitera la necesidad de habilitar una ciclovía en Av. Balmaceda y, a la vez, mejorar tan importante vía.

El Sr. Alcalde da cuenta de un programa de mejoramiento que ha requerido a la DOM que implemente para dicha localidad que abarcará múltiples temas, entre los cuales menciona alumbrado público, calles y su limpieza.

2.- que es vital aclarar la situación del dominio del sitio eriazo en la esquina de Santelices con Cortéz por los inconvenientes de seguridad pública que ocasiona a la comunidad su actual estado, dando instrucciones en este acto el Sr. Alcalde al Administrador Municipal para que se preocupe de este asunto.

Siendo las 15:25 hrs., se da por finalizada la presente sesión.

**MARIA INES SOTO BRADLEY  
SECRETARIA MUNICIPAL**



Island # 42  
7/1/10

PROPOSICION MODIFICACION PRESUPUESTARIA N°1/2010

AUMENTO DE EGRESOS						
SUB	ITEM	ASIGN	S. AS	SSA	DENOMINACION	MONTO \$
31	01	001	001	001	GASTOS ADM. APR. ISLITA	200,000
31	01	001	002	001	GASTOS ADM. APR. MONTE LAS MERCEDES	34,000
31	02	004	016	001	CICLOVIA ISLITA ETAPA I	24,473,000
31	02	004	018	001	VEREDAS Y DUCTOS LO GUERRA	3,250,000
31	02	004	017	001	TRASLADO MATRIZ LO CESPEDES	9,301,000
31	02	004	013	001	PLANTA DE TRATAMIENTO CTRO. GENERAL BASICO	24,514,000
					TOTAL M \$	61,772,000
AUMENTO DE INGRESOS						
SUB	ITEM	ASIGN	S. AS	SSA	DENOMINACION	MONTO \$
15					SALDO INICIAL DE CAJA	61,772,000
					TOTAL M \$	61,772,000



XIMENA BASTIAS ROJAS  
DIRECTORA DAF

FECHA: