

TEMA		DETALLE	
Proyecto		Actualización Plan Regulador Comunal de Monte Patria / ID 2997-32-LQ21	
Dirección		Vía Microsoft Teams	
Tipo actividad		Reunión Técnica	
Fecha		16 de junio 2022	
		Hora programada	09:30 hrs.
		Hora inicio	09:45 hrs.
		Hora término	11:40 hrs.
Lugar		Plataforma virtual Microsoft Teams (link aportado por MINVU)	
Total de herramientas metodológicas utilizadas en esta fase del contrato		Video conferencia	
Total de asistentes		9	Mujeres: 1 Hombres: 8
Participantes	Consultor	Rodrigo Tapia (Consultor – Coordinador Jefe de Proyecto) / Luis Moncayo (Encargado de Participación y Medios) / Oscar Gomez (Encargado Capacidad Vial) / Pablo Jara (Encargado Estudio Riesgos)	
	Contraparte	Marco Echeverría (SECPLAN) / Sebastián Bravo (Asesor Urbanista) / Max Campaña (DOM)	
	MINVU	Marcela Gálvez (Profesional DDU MINVU) / Luis Felipe Droguett (Profesional DDU MINVU)	
Resumen desarrollo actividad		<p>Presentación contenidos Informe 3 – Subetapa 3.1. de Actualización PRC Monte Patria :</p> <p>1.- Presentación digital del Consultor sobre Informe 3 - Subetapa 3.1. 2.- Aclaraciones solicitadas por el Consultor para la Subetapa 3.2.</p> <p>Se presenta Informe 3 del PRC_MPatria y se reciben observaciones de Contraparte para mejorar el diagnóstico.</p>	
Comentarios y/o consultas		<p>R. Tapia expone los contenidos del Informe 3 – Subetapa 3.1, considerando una síntesis de los elementos estructurales del Diagnóstico y los conceptos fundamentales del Informe Ambiental, que constituyen la base para la Imagen Objetivo preliminar formulada por el Concejo Comunal. Se presenta una Imagen Objetivo a nivel comunal con su evaluación de opciones de desarrollo y se presentan alternativas de estructuración a nivel de localidad.</p> <p>M. Gálvez señala que la etapa cumple y que la Imagen Objetivo se ha elaborado de manera fundada. Señala que, a partir de esta propuesta, es la Comunidad la que debe retroalimentar todo el trabajo técnico y que el MINVU ahora debe apoyar en la adecuada implementación de los mecanismos de difusión y convocatoria para la etapa de aprobación de la Imagen Objetivo. Hace un alcance respecto de la programación de hitos para la 2º Jornada de Participación Ciudadana que corresponde a las Audiencias Públicas que señala LGUC, en términos de que los avisos a la Comunidad deben ser previos al inicio de la exposición pública de antecedentes.</p> <p>F. Droguett señala que es recomendable considerar los 45 días de exposición pública de la Imagen Objetivo a la Comunidad, de acuerdo a lo que establece como plazo máximo el Art. 28 octies LGUC. Señala que lo importante es que todas las fechas se coordinen adecuadamente con el Municipio.</p> <p>S. Bravo señala que el Municipio apoyará la 2º Jornada de Participación, pero se debe conversar con las otras unidades municipales como DIDECO, para ver la disponibilidad del personal municipal en esta ocasión. Se compromete a coordinar una reunión para viernes 24 de junio, en la cual se deberán acordar compromisos para la organización de la PC2.</p> <p>L. Moncayo señala que es necesario barajar una segunda alternativa de fechas para la PC2, con el objeto de que la municipalidad pueda tener opciones, debido a la carga de trabajo que esta institución tiene. Aquello considerando el volumen de trabajo derivado de las publicaciones de la Imagen Objetivo y por ejemplo, la emisión de las cartas certificadas a organizaciones que establece LGUC.</p> <p>S. Bravo señala que es complicado emitir cartas certificadas en Monte Patria, debido a que no existe ese servicio en la Comuna.</p> <p>F. Droguett señala que el Municipio puede coordinar en su defecto un reparto a domicilio de las cartas, acompañando un registro con firmas que acrediten la recepción.</p> <p>R. Tapia señala que en experiencias anteriores se ha hecho reparto a domicilio de las cartas certificadas por parte del Municipio. Por otra parte, señala que se hará un paréntesis en la exposición de antecedentes, para hacer consultas a profesionales SERVIU (Nelson Palma y Karen Neuburg) respecto de interrogantes que han surgido en la elaboración de la Imagen Objetivo. Como primera consulta señala que se ha utilizado un estándar de corte de un 20% de pendiente de terreno para construcción de vivienda social, en los análisis de suelos residenciales disponibles en el PRC vigente. Aquello para evitar encarecer los costos de iniciativas residenciales de futuro sobre suelo con excesiva pendiente, lo que encarece considerablemente los proyectos por obras de habilitación anexas a la tipología de vivienda.</p> <p>K. Neuburg señala que le parece adecuado el estándar utilizado, ya que efectivamente sobre esa pendiente los proyectos se complican en lo constructivo y financiero.</p> <p>R. Tapia consulta si en el presente existe restricción por parte de SERVIU en la asignación de fondos para obras de habilitación de proyectos de vivienda social en pendiente.</p>	

N. Palma señala que en el presente no hay limitante para la intervención, aunque aclara que siempre ha existido un límite. En el presente se ha ampliado el límite, aunque siempre es complejo justificar la solicitud para asignación de fondos para estas obras de habilitación de los terrenos. Por otra parte, consulta por un caso particular de una calle que ha quedado grabada en el PRC vigente en la localidad de El Palquí y que ha generado conflicto. Señala que ese tema ha impedido avanzar con el loteo y que quizás la solución es que la calle se pueda concretar.

S. Bravo señala que se debe hacer una consulta a la oficina de Vivienda Municipal para averiguar sobre el caso. Señala que tiene conocimiento de que en ese caso se acogieron a una rectificación de deslinde para evitar la obligación de urbanizar la calle Los Litres. Señala que el PRC reconoció la calle Los Litres para que el loteo tuviera una adecuada accesibilidad.

M. Echeverría señala que se incorporó la calle al PRC para poder cumplir con el acceso adecuado al loteo.

N. Palma señala que sería recomendable mantener la calle en el PRC.

R. Tapia agradece los aportes de profesionales SERVIU y retoma la presentación. Consulta si es correcto presentar a la Comunidad a través de las audiencias públicas, la alternativa desarrollista que aprobó el Concejo Comunal.

M. Gálvez señala que es correcto presentar la alternativa que el Concejo apruebe. Sin embargo, aclara que el informe subetapa 3.1 ha considerado un procedimiento que correspondía a la subetapa 3.2., a saber, la aprobación de Concejo Comunal de la Imagen Objetivo y alternativa de estructuración. En este sentido señala que se ha avanzado demasiado rápido, ya que la aprobación de Concejo se ha hecho sin recibir los aportes que MINVU pudiera tener. No obstante, lo anterior, señala que no habría problema en este punto debido a que a pesar de que el Concejo se pronunció sobre una propuesta técnica sin su visto bueno, es posible aún incorporar los aportes de Contraparte MINVU mediante el acto administrativo de la revisión del Informe 3, Subetapa 3.1, lo que debe tomarse en consideración antes de la publicación del resumen ejecutivo y la implementación de las audiencias públicas que serán parte de la jornada de participación con la Comunidad.

M. Echeverría señala que la Imagen Objetivo que se trabajó y aprobó por el Concejo Comunal siempre ha sido presentada como una versión preliminar y que aquella puede incorporar las modificaciones que MINVU estime pertinente.

M. Gálvez señala que justamente la Imagen Objetivo que señala la LGUC tiene la intención de provocar la intervención de la Comunidad a partir de la propuesta del Concejo, lo que no cambiaría por haber aprobado la versión preliminar y el acuerdo formal en la subetapa 3.1.

R. Tapia consulta si el ajuste del límite urbano que se ha planteado en algunas localidades constituye una modificación sustancial de la poligonal vigente.

M. Gálvez señala que efectivamente en el cambio de escala del PRI (1:50.000) al PRC (1:5.000) se dan disonancias a nivel de límite urbano que es posible ajustar en este proceso. Sin embargo, aquello no puede considerar la incorporación sustancial de nuevas superficies de área rural, porque aquello constituiría una modificación del PRI vigente. En este sentido, el ajuste de límite urbano en este caso considera una precisión gráfica y no significa aumento de territorio urbano.

S. Bravo consulta sobre la posibilidad de incorporar una Zona de Extensión Urbana (ZEU) vigente en el PRI como zona urbana en el PRC a actualizar, o en su defecto, aquello debe quedar solo como una recomendación.

M. Gálvez señala que aquello es factible quedando sólo como recomendación ya que el presente proceso de actualización no consideró entre sus objetivos la incorporación de nuevas áreas urbanas.

S. Bravo señala que se ha sondeado el interés de la municipalidad de incorporar a Cerrillos de Rapel como área urbana, aunque se debe evaluar si es factible técnicamente y administrativamente debido a que el contrato presente no considera ese tema.

M. Gálvez señala que aquello se debió haber incorporado en las bases de licitación, en las cuales están indicadas las localidades que son objeto de estudio.

S. Bravo señala que en el punto 1.15.3 y 1.15.4 de las bases se hace alusión al mecanismo de ampliación de contrato, mediante el cual se podría abordar esa situación, aunque señala que la Municipalidad debe estudiar el caso.

M. Gálvez señala que la ZEU tiene norma supletoria, por lo que tiene normativa vigente. Señala que la Municipalidad debe evaluar que es lo mas pertinente, considerando que, si se incorpora a este proceso, la modificación significa someter la propuesta a EAE y al procedimiento de aprobación de Imagen Objetivo, considerando los plazos y recursos que aquello supone.

R. Tapia consulta si es suficiente considerar la publicación de la Imagen Objetivo en la web de la Municipalidad y en las redes sociales que se han implementado en el plan de difusión.

M. Gálvez señala que si es correcto considerar la web oficial de la Municipalidad para la publicación. Aclara que en este caso no corresponde hacer esa publicación de manera oficial en la web de MINVU. Señala acuerdo también con la publicación mediante

las redes sociales de difusión del PRC, aunque aclara que la LGUC considera además una exposición física que puede ser en alguna oficina municipal en el plazo correspondiente, en el cual la Comunidad pueda hacer sus observaciones.

R. Tapia señala que además de la publicación de avisos y activación de canales digitales, se considera la difusión de afiches sobre la Imagen Objetivo en las 15 localidades, considerando un primer afiche de promoción de las fechas y locaciones para las audiencias públicas y un segundo afiche que sintetiza el resumen ejecutivo (con texto y graficas), en el cual se señala además el plazo y canales para hacer observaciones por parte de la Comunidad.

S. Bravo propone que la información sobre el resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo se podría disponer en las oficinas de gestión territorial que hay en las principales localidades de la Comuna.

M. Gálvez aclara que respecto de la publicación de las fechas sobre audiencias públicas de la Imagen Objetivo que la LGUC establece que se deben hacer en un medio de difusión local en 2 semanas distintas, se deben hacer de forma previa al día de inicio del periodo de exposición pública.

R. Tapia consulta si las cartas certificadas informando sobre la exposición pública de la Imagen Objetivo que deben distribuirse con las organizaciones del territorio, deben considerar el resumen ejecutivo o una síntesis de aquel.

M. Gálvez señala que generalmente dichas cartas consideran la fecha del proceso y los lugares de exposición, aunque no habría impedimento en incorporar un anexo breve de una página que contribuya a informar sobre la Imagen Objetivo y el sentido de la actividad.

R. Tapia consulta sobre cuando se deben responder las observaciones recibidas en el proceso EAE.

M. Gálvez señala que lo importante es que dichas observaciones sean consideradas en la propuesta del PRC, específicamente indicando en el Informe Ambiental como se incorporan. Señala que el Municipio debe dar respuesta a las observaciones del proceso EAE por el mismo medio en que fueron recibidas.

S. Bravo señala que la Municipalidad dará respuesta a las observaciones del proceso EAE.

R. Tapia consulta sobre la capacidad de acción que se tiene para dar respuesta al tema de trazados de calles proyectadas en el PRC vigente y que han significado conflicto con la Comunidad, teniendo en cuenta que en este caso existe un análisis cualitativo de la red vial sin modelación numérica, de acuerdo a lo que se establece en el manual para estudios de capacidad vial.

M. Gálvez señala que en el presente proceso de actualización del PRC es factible afectar o desafectar vialidad urbana estructurante, lo cual debe obedecer a un análisis vial que pueda entregar argumentos para las modificaciones que se vayan a presentar.

R. Tapia consulta sobre las implicancias de la afectación de la vía y efectos por su posible eliminación (urbanización v/s imposibilidad subdividir).

M. Gálvez señala que de todas maneras hay un efecto sobre la propiedad, en el sentido de que la afectación le obliga a urbanizar, y por otro lado, la propia afectación de una nueva vía le permite subdividir o en el futuro generar un equipamiento, ya que cada lote debe tener acceso a un BNUP.

R. Tapia consulta sobre los beneficios y/o perjuicios de incorporar un área rural al límite urbano, a juicio de MINVU. Lo anterior para poder desarrollar una lamina explicativa para la Comunidad, a presentar en los talleres participativos.

M. Gálvez señala que un área al pasar a ser urbana genera pros y contras. Por un lado, al incorporarse al área urbana se puede controlar de mejor manera la ocupación del suelo antes rural regulado por el Decreto Ley 3.516 que permite las parcelaciones de 5.000 m² y aquellas situaciones de venta de derechos por segregaciones de privados o comunidades agrícolas, que han generado desarrollos residenciales informales, estableciendo un "rayado de cancha" al estar al interior del límite urbano. De esta manera se genera una mayor subdivisión del suelo y se puede apoyar con la estructuración mediante nuevas vialidades. Por otra parte, se posibilita la protección de algunos territorios ya sea mediante la declaratoria de AV o parques comunales, preservando elementos patrimoniales de valor como sitios arqueológicos o áreas con biodiversidad. Por otra parte, desde el punto de vista negativo, se podría pensar que al pasar a ser urbano podrían aumentar las contribuciones, aunque aquello no es del todo correcto ya que el suelo sigue reportando a SII la actividad económica que en el se desarrolla. Respecto del acceso a subsidios tampoco hay mucha diferencia, ya que en general, los programas de apoyo estatal se mantienen en ambos casos.

R. Tapia señala que algunos factores negativos de pasar a constituir una nueva área urbana podría ser la especulación del mercado del suelo, en el sentido de que al generarse mayores constructibilidades algunos residentes venden sus propiedades y llegan nuevos propietarios con otra forma de vida y otros intereses que de alguna manera modifican la dinámica de vida rural. Por otra parte, señala que, de acuerdo a la nueva norma de temas sanitarios, al pasar a constituir territorios urbanos se genera una obligación de llevar las redes sanitarias a estándares que en la actualidad no presentan, complejizando el cumplimiento de normativas para las zonas consolidadas que se incorporan al área urbana.

	<p>M. Gálvez señala que en el estudio de factibilidad sanitaria se deben considerar los análisis pertinentes para cada localidad considerada en el PRC, lo cual debe ser aprobado por la empresa sanitaria a cargo, aunque en este caso no debiera haber mayores inconvenientes ya que existe ya un pronunciamiento anterior sobre las localidades que son objeto de estudio en este caso.</p> <p>S. Bravo señala que es importante hacer este trabajo de levantar antecedentes para explicar de forma clara a la Comunidad, ya que la gente confunde el concepto “urbano” con “urbanización”, y piensa que por estar en área urbana tendrá acceso rápido a viviendas o pavimentación de calles, y al contrario, por estar en área rural, podrían no tener acceso a nada. Debido a esta confusión, es que muchas comunidades se restan de participar.</p>	
COMPROMISOS	RESPONSABLE	PLAZOS
Se compromete a considerar 45 días de exposición pública de la Imagen Objetivo, de acuerdo a la recomendación MINVU.	Municipalidad	Sin definir
Se compromete a coordinar una reunión con unidades municipales para organización de la 2ª Jornada de Participación Ciudadana	Municipalidad	24.06.2022
Se compromete a revisar el caso de calle Los Litres en El Palqui, para apoyar el proceso de urbanización que está impulsando SERVIU	Consultor	Sin definir
Se compromete a incorporar las observaciones de MINVU a la Imagen Objetivo antes de la exposición pública de antecedentes	Consultor	Sin definir
Se compromete a tomar una decisión sobre la posibilidad de incorporar la ZEU de Cerrillos de Rapel como área urbana	Municipalidad	Sin definir
Se compromete a difundir la Imagen Objetivo en las 15 localidades mediante afiches impresos, considerando uno con fechas y lugar de los talleres, y otro afiche con descripción de la Imagen Objetivo	Consultor	Sin definir
Se compromete a dar respuesta a observaciones del proceso EAE, según el medio por el cual fueron recibidas	Municipalidad	Sin definir
Se compromete a elaborar una lamina con explicación de los pro y contras de pasar de un área rural a área urbana, para mejor comprensión de la Comunidad	Consultor	Sin definir
Fotografía	No disponible	