

ACTA EXTRA ORDINARIA DE CONCEJO N° 10
MIERCOLES 03 DE AGOSTO 2016
CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

TABLA:

- **INFORME ANALISIS DE OBSERVACIONES RECIBIDAS
AL PROYECTO DE ACTUALIZACION DEL PLAN
REGULADOR COMUNAL SEGÚN EL ARTICULO
2.1.11.DE LA OGUC**

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- En nombre de Dios, la Patria y nuestra comuna damos por iniciado el Concejo Extraordinario N° 10 del miércoles 03 de agosto de 2016, asisten; Concejal Alberto Fernández, Concejal Sandra Contreras, Concejal Susanne Spichiger, Concejal Marcial Ortiz, Concejal Bruno Garay, Concejal Eladio Veas, Presidente del Concejo, Secretario Municipal María L. Espinoza

ASESOR URBANO

- en relación al proceso anterior se recibieron 943 ingresos con un total de 1084 observaciones , ahora es menor con 138 ingresos y un total de 178 observaciones y que se ve que es mucho menor, a nuestro juicio es que la comunidad no está observando el plan y lo tiene acogido de alguna forma tal como se presentó y son algunas presiones que están consultando las que se van a someter a análisis de parte del Concejo Municipal , del total de observaciones en forma directa esta asesoría técnica en base a lo que se informa propone acoger en forma directa 9 , rechazar 4 observaciones en base a argumentos que no tiene que ver con PRC o que ya están y a someter a análisis 89 observaciones, se propone un plan de trabajo

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

- Cuando tú dices rechazar 4 en base a distintos argumentos y esos argumentos estarían propuestos en las 89 observaciones que están ahí

ASESOR URBANO

- De estas 4 que se propone rechazar son distintas materias, unos casos son de temas viales, otros requieren estudios que ya existen dentro del plan

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Para mejor aclarar es que hoy día no vamos a trabajar en las observaciones

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

- Igual me gustaría que esas 4 que ustedes rechazaron igualmente tenerlas a mano

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- **Yo** quiero reforzar lo que dice el Concejal que cuando comencemos tengamos en poder toda la información de manera que vengan los Concejales con la información en la mano

ASESOR URBANO

- Es más, se consulta una sesión inicial en donde se puede revisar las propuestas que se proponen acoger y rechazar y se consultas otras 6 sesiones para el análisis de las 89 observaciones

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- No cree que son muchas las sesiones que vamos a realizar, porque si la otra vez acordamos que le íbamos a dar rapidez a esto y creo que como tal como lo decía el Concejal Fernández que nos dedicáramos todo el día para avanzar mas rápido y no estar haciendo tantas sesiones que puede demorar tanto, si nosotros hacemos tres reuniones extensa dedicados solo a esto , si encontramos que no alcanzamos podemos hacer otra pero proponer seis sesiones estaríamos terminando el próximo año, no se olvide que después viene un proceso eleccionario y en donde no todos van a estar disponibles , pero creo que con tres sesiones

REPRESENTANTE HABITERRA

- El total a analizar son 86 y se propone revisar 15 observaciones en cada sesión la verdad es que si es voluntad del Concejo se concentra ese trabajo y abordar más observaciones, la verdad es que no hay ningún inconveniente de parte nuestra , este es un informe preliminar y nosotros a mas tardar al inicio de la próxima semana tendrían ustedes el informe y las propuestas desde el punto de vista técnica de manera que se parta la sesión con el documento completo para ver cuáles son los argumentos que se están proponiendo y cuáles son las observaciones específicas de cada una de ellas

CONCEJAL ALBERTO FERNANDEZ

- Yo quisiera salirme de esto , sabemos que estamos en elecciones y cada uno tiene la camiseta puesta en su partido y es que propongo que después del 23 de octubre podamos seguir y no vaya hacer que por una situación cualquiera que sea y nos enmarca dentro de una situación que estamos viviendo hasta el 23 de octubre, vamos a votar un monto de situaciones y la prensa va estar con nosotros , los medios de comunicación radial también, no sería bueno que toda esta situación dejarla para después del 23 de octubre , no vaya hacer que salgamos en una votación cualquiera que sea con problemas

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Cada uno tiene su opinión y yo voy a dar la mía creo que para mí no sería una buena señal suspender algo por el que dirán o que alguien va a cuestionar las decisiones hoy día tenemos una gran responsabilidad de terminar luego este plan regulador de tal manera que la mejor señal que podemos mandar hacia afuera es que terminemos este plan regulador y no demorarnos mas

CONCEJAL BRUNO GARAY

- También concuerdo con usted es que este proceso tenemos terminarlo y es la responsabilidad que tenemos e independiente de lo que pase afuera o

lo que este ocurriendo con las elecciones u otras externalidades y entre antes terminemos es mejor para la comunidad porque si no sale este plan regulador vamos dilatando ciertos terrenos que nosotros tenemos grabados o proyectos que ingresen por atrasar este proyecto de plan regulador ,creo que como autoridades debemos tener alturas de miras y no dejarnos llevar por las elecciones ,porque cada uno vota con responsabilidad y no con la coyuntura y en ese sentido le pido yo la mayor celeridad posible terminar esta etapa de observaciones, votarlo y llévarlo a su etapa final y seis sesiones son dos meses de trabajo y debemos hacer un esfuerzo en este mes de agosto para terminar con todo y si eso significa dos Concejos extraordinarios a la semana como lo hicimos el año pasado y así vamos a terminar y terminar bien , dilatar este proceso encuentro una aberración del punto de vista que pretendemos hacer y tenemos el peligro latente de que ingresen nuevos proyectos , etc.,

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- Coincidiendo un poco con lo que habla Bruno pero yo he estado en el proceso del plan regulador desde el inicio y espero poder aprobar en el tiempo que yo sea Concejal y no tengo idea que después de octubre si yo voy hacer Concejal , quisiera por lo menos antes de diciembre dejarlo aprobado, es súper relevante para poder aprobar el plan y estar inmerso en todo este proceso imagínense que después de tantos años de trabajar en el plan regulador después viene otro y lo aprueba , además muchas empresa tiene los ojos puesto en esto y quieren ingresar sus proyectos a la dirección de obras y nosotros en algún momento tenemos que darle rapidez a esto porque o sino nuestra comuna se van a llenar de proyectos y nos vamos a llenar de edificios que es justamente lo que no queremos

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Yo agregaría ahí que no solo el tema de las empresas, sino que la comunidad que teme que eso ocurra

CONCEJAL SUSANNE SPICHIGER

- No solo complementar que el plan regulador no se merece ningún cálculo electoral porque además después del 23 de octubre el escenario va estar

dado para que pudiesen cambiar votaciones, hay que dar certeza de que la responsabilidad y no condicionar con las nuevas autoridades para saber si se va a dar la votación

CONCEJAL ALBERTON FERNANDEZ

- lo que pasa es que los que somos candidatos a alcalde por supuesto que tenemos que estar empoderados con la comunidad, antes cuando dije que lo hiciéramos rápidamente porque no éramos candidatos oficiales y ahora que soy candidato oficial estoy pensando en otro punto de vista , estoy pensando que no sea largo, sino que corto para mi

ASESOR URBANO

- La propuesta de trabajo se consultan 7 sesiones de Concejo Extraordinario para toma el acuerdo más una sesión final para la aprobación del proyecto del plan regulador comunal y así derivarlo a la Seremi Minvu para su revisión

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- cuando se refiere a la sesión final es cuando se ha resuelto todo

CONCEJAL MARCIAL ORTIZ

- **Con** respecto a las seis sesiones yo creo que es bueno dejarlo en un margen amplio, aunque nosotros lo hagamos en una

CONCEJAL BRUNO GARAY

- Yo creo que en este Concejo tenemos que ponernos de acuerdo en el tema de las sesiones tal como lo hicimos la otra vez porque o sino después vamos a empezar que tenemos una actividad, que tenemos reunión, tenemos que fijar horarios y fechas, y seguir con todas las metodologías anteriores y que José Manuel suba a la nube todas las observaciones y eso requiere tiempo y lectura y venir con las ideas claritas

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Tengo aquí el calendario y en agosto tenemos 5 miércoles, cumplidos los tres Concejos normales y hay dos miércoles que los podemos ocupar en la mañana

REPRESENTANTE HABITERRA

- Dentro de los temas importantes a discutir que es ponerse de acuerdo en el número de sesiones y para poder avanzar y poder entregar mejores respuestas preliminares en el informe que le tenemos que hacer llegar junto con las observaciones que llegaron por escrito, nos parece importante poder definir ciertos criterios de trabajo de manera preliminar, uno es no volver a publicar este plan y que sea la aprobación definitiva y para eso

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Ese fue el ejercicio que se hizo en la segunda presentación

REPRESENTANTE HABITERRA

- Por lo tanto cuales son los requisitos para eso, hay dos situaciones que no se pueden generar para efectos que todo quede zanjado en este proceso , uno es no generar nuevas afectaciones y no incorporar materias que son desconocidas por la comunidad para poder ir aterrizando eso y darles parámetros más ciertos como nuevas afectaciones que entenderíamos como; incorporar vialidad que no están en el proyecto expuesto, incorporar o ensanchar vías, incorporación de nuevas áreas verdes y en otro parámetro importante es congelar usos de suelos , ejemplo tuvimos una zona permitiendo equipamiento comercio y haya una observación que opina prohibir ese equipamiento , acoger eso y decir que ahora vamos a pasar o quitar ese equipamiento significa una nueva afectación también , porque estaríamos prohibiendo un uso de suelo y estaríamos limitando el ejercicio de propiedad de la persona que se ve afectada
- Que podríamos entender como nuevas afectaciones y esto lo planteamos por la experiencia que hay en unos dictámenes , experiencia de lo que revisa la seremi de vivienda no solo en esta región sino que en otras también que nosotros lo hemos visto como experiencia como consultores en materias que ha objetado la seremi , la modificación de normas y para

eso tenemos que tener un parámetro definido que para términos de aumento o disminución de normas existe un parámetro técnico claramente definido, nosotros preliminarmente proponemos ajustarnos a los parámetros contenidos en el artículo 2.1.3 de la ordenanza que se refiere a las enmiendas, eso significa que si vamos a incrementar normas la altura no se incrementó más de un 20%, la densidad en un 20% y la constructibilidad no se incrementa más de un 30%

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Más de eso podría producir eso

REPRESENTANTE HABITERRA

- Más de eso puede producir una observación de la seremi, por lo menos a nosotros eso nos da un respaldo técnico, aquí lo importante es que el Concejo este tomando una decisión fundada porque eso técnicamente es más defendible porque uno puede defenderse de que hizo uso de una atribución de manera justificada o de manera fundada bajo parámetros técnicos que no debiera tener mayor cuestionamiento, eso debe existir ahora quizás hay que ponerse de acuerdo con que pasa con las disminuciones de normas, en el escenario que se pone la normativa cuando se incrementa no hay que olvidar que una disminución de norma y dependiendo de la óptica que uno lo mire puede atender que es una nueva afectación pero probablemente en la lógica de un plan regulador que uno busca un bienestar común y el bienestar de la comuna evidentemente que generó más ruido cuando aumento norma pero no puedo desconocer que para efectos del propietario del terreno evidentemente el tema para el funciona a la inversa, él lo ve como una afectación cuando las normas se le disminuyen y ahí estuvimos discutiendo con Jose Manuel y es un tema que podemos zanjar en una próxima sesión, es que por mucho que el plan regulador este expuesto, esto pasa a ser una mera expectativa y nadie puede alegar un derecho adquirido respecto a un proyecto que esta hoy día en trámite, pero si deberíamos fijarnos en el parámetro de lo que es la norma vigente y aprobar quizás el mismo porcentaje respecto de la norma vigente, pero en este caso no compárito con la expectativa del proyecto que se expuso sino que con la norma que hoy día hay vigente, eso debería ser considerarlo y talvez el parámetro no bajar respecto de lo que hay hoy día o

no bajarlo en un porcentaje equivalente a lo que se aumenta , pero creemos que eso es muy importante para abrir los francos que se abre no para generar una nueva afectación ,

- El tema de materias desconocidas por la comunidad es más sencillo evidentemente las materias desconocida es materia que no formo parte del proyecto expuesto, cualquier cosa que significo qué generar zonas nuevas, sub zonas también, o eventualmente incorporar normas que no fueron parte del proyecto es evidentemente una materia desconocida por la comunidad

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Una duda, esto va de la mano con la última exposición y no tiene relación con la presentación anterior

REPRESENTANTE HABITERRA

- No, en el caso del proyecto anterior pasando por este filtro es que tuvimos que exponer el proyecto de nuevo, eso es un criterio técnico que nosotros proponemos para trabajar y eso tiene que estar zanjado del día 1 pensando que hay intereses de darle celeridad a la tramitación y obviamente que esa celeridad implica que este proyecto se apruebe en este 2.1.11 y no volver a repetirlo como lo hicimos a partir de mayo
- Estos complementario a lo que vimos recién y aquí queremos descarta algunas observaciones que aparecieron y que nos vamos a referir a dos materias de observación que nos parece importante que en esta sesión queden claros para ustedes porque creemos que son materias sensibles , son materias que se le pueden empezar a consultar desde ya porque las observaciones ya están formuladas y las estamos discutiendo y creemos que es muy importante tener claridad en estas materias, hay observaciones que se refieren a como este nuevo proceso de exposición del proyecto de algún manera ya se tomara durante el proceso del 2015 particularmente se observó, que no se entiende lo que se hizo o porque no se comunicaron los acuerdos que se habían adoptados , que es lo que paso con eso, entonces del punto de vista normativo nos parece importante dejar claro que el Concejo Municipal en el marco del proceso de aprobación genera un análisis de cada una de las observaciones que llegan, respecto de esas observación es lo que se hace es adoptar acuerdo en relación a cada una de esas observaciones en ese proceso de adopciones de acuerdos hay dos

situaciones que se pueden producir , un escenario ideal es que se adopte el acuerdo y luego lo comunicó por escrito a cada uno de los interesados y luego continuo con el proyecto y lo envió a la seremi de vivienda, técnicamente lo que nosotros sostenemos que ese proceso se interrumpe cuando aparece esta nueva figura de los gravámenes y afectaciones porque aun cuando adopto acuerdos y digo que tome acuerdos que infirieron en tomar esto por lo tanto no tiene sentido común estos acuerdo, porque informar es darle continuidad a un proceso y que en este caso la normativa dice que cuando se generan nuevos gravámenes el paso que sigue es exponer nuevamente el proyecto del plan regulador y que es lo que se hizo y esa nueva exposición al final nos va a llevar de vuelta al mismo punto y esa materia es importante y la vamos a tener que discutir en algunas observaciones específicas, pero es importante verla porque ellos ven un cierto grado de sensibilidad y con la tranquilidad que el proceso que se hizo esta técnicamente justificado , que no hay ningún vicio en el hecho de que no se hayan comunicado los acuerdos porque ese proceso quedo trunco, porque se nos dice que cuando se generan nuevas afectaciones lo que tengo que hacer es tomar otro camino ,

- Otra materia que fue importante es la evaluación ambiental estratégica que aparecieron observaciones de diferentes índoles en esta materia , l primero es que este proyecto de plan regulador cuenta con una evaluación ambiental estratégica , cuenta con un informe ambiental que se expuso a la comunidad, cuenta con un pronunciamiento emitido por el ministerio de medio ambiente que es el oficio 1820 del 14.05.14 y cuanto con la consulta pública, la consulta pública de la evaluación ambiental es la que se hizo el 2015 y del punto de vista de la materia ambiental el proyecto cumplió con su trámite evidentemente se produce la duda cuando se está exponiendo nuevamente el proyecto y ahí parece la duda de lo que pasa con el tema medio ambiental y en algunas observaciones apareció la figura de la duda y en otras abiertamente hay un cuestionamiento que dice que aquí es necesario un nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica y el argumento que sustenta esto dentro del proyecto que se expuso durante 2015 y el que se expone el 2016 hay variaciones de normativa que dice son modificaciones substanciales , el parámetro de modificación sustancial están definido en la alteración de algunas normas que se asocia a la ampliación del límite urbano , a la modificación de la altura sobre un 20% , de la densidad o de la constructibilidad sobre un 30% , pero del punto de vista técnico ahí lo importante que hay que tener claro

es que el parámetro de modificación sustancial aplica a los instrumentos de planificación vigentes no aplica a los proyectos de modificación entrante , la normativa ambiental no tiene contemplado porque dice que se someterá a evaluación ambiental estratégica son los proyectos y sus modificaciones substanciales pero es respecto a un instrumento vigente pero aquí claramente nosotros cumplimos con ese requisito porque teníamos un plan regulador de Viña más las modificaciones de Concón y como los cambios que estamos haciendo llámese proyecto 2015 o 2016 son substanciales respecto de esa base estamos haciendo un proceso pero la normativa no contempla una repetición de ese proceso , eso es importante, parámetro de modificación sustancial no le aplica a los proyectos en trámite , le aplica a los PRC vigentes

- es importante mencionar que esta postura técnica fue abordada en una reunión de trabajo con los profesionales de medio ambiente y esos están absolutamente claro que es así

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- hay alguna observación que este pidiendo eso

REPRESENTANTE HABITERRA

- Si es una materia sensible que nos pareció importante comentarlo
- Otro tema importante es que todo este proceso que se llevó adelante a un cuando no estaba vigente el reglamento de la evaluación ambiental estratégica , el reglamento entro en vigencia en noviembre del 2015 y contemplo un artículo tácito que específicamente señala que ese reglamento no le es aplicable aquellos instrumentos que a la fecha de su dictación hubieran ingresado al ministerio de medio ambiente para su tramitación y en este caso este tenía más de eso cumplido porque a la fecha ya había generado un proceso de consulta publica por lo tanto el reglamento no le aplica pero si hay un tema importante rescatar de ese reglamento que si no le aplica reafirma la tesis que el parámetro de modificación sustancial no se le aplica a los proyectos en trámite porque el reglamento de alguna manera contemplo una disposición de qué pasa cuando y habiendo efectuado la consulta publica, teniendo un pronunciamiento de medio ambiente le introduzco cambios al proyecto y lo que dice medio ambiente que si producto de la consulta publica usted

hace ajustes al proyecto que ya me envió para revisión lo importante es que no se generen modificaciones al contenido del informe ambiental y eso hace una distinción y refuerza el hecho de que uno no evalúe estos proyectos por modificación sustanciales sino que tengo que verificar que el informe medio ambiental no se alteren y en la práctica eso significa que con los cambios que yo estoy haciendo no estén modificados objetivos ambientales, no estén contradiciendo objetivos ambientales, si bien hubo modificaciones de la norma importante al proyecto del 2015 no hay una alteración de los objetivos ambientales y eso no implica contradecir los objetivos que se plantearon y de hecho se tuvo particular atención en algunos aspectos que medio ambiente reforzó como las áreas verdes que se mantuvieran en los estándares que se debían mantener entonces en ese sentido del punto de vista de la parte ambiental, el proyecto está cumpliendo y la única instancia que queda pendiente que una vez que esto concluya ahí que de todas formas enviar un oficio a medio ambiente indicando que el proceso ya se ha concluido enviando los antecedentes de la consulta pública que se hizo y dando por cerrado y declarando que todos los ajustes que se hicieron no alteran los contenidos del informe de evaluación ambiental estratégica a pesar de que esa norma ni siquiera le debiera aplicar, pero es un tema importante transmitirlo porque aparece preocupante que alguien diga que esto tiene que repetirse o que hay contradicciones la verdad que analizando y habiendo hecho un análisis técnico figuré frente al tema y habiéndolo validado también con los profesionales de medio ambiente y lo que les aplica en este caso es lo que les he comentado recién de que no hay que preocuparse de ese tema sin perjuicio que la respuesta a esa consulta hay que comentar todo esto que he expuesto y darle una justificación como corresponde

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Me parece que hay que fijar los días de reuniones, recuerdo que tenemos que cumplir tres Concejos ordinarios y podríamos hacérselo después de cada Concejo ordinario el 10 y el 17 ha continuación hacer extraordinarios y los otros dos miércoles hacerlos en la mañana 24 y 31

CONCEJAL SUSSANNE SPICHIGER

- Solo prever el calendario de las actividades de aniversario

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- Ahí sugiero que comprometamos estas sesiones primeras y después vemos en el camino y que envíen la información antes,

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Yo quisiera que me aclararan una duda respecto de los que se nos viene, ustedes nos aconsejan aprobar 9, rechazar 4 y analizar 89 y mi consulta es si existe un porcentaje de modificación o hay un límite para no ser nuevamente presentado a la comunidad pensando que esta 89 observaciones que ustedes nos colocan acá nosotros las acogieramos

REPRESENTANTE HABITERRA

- La lógica no es por el número de cambios o no, uno podría acogerlas todas, ahora el tema es como las acoges, si la acogo dentro de los parámetros que estoy proponiendo de que ese acoger no implica una afectación o no implica una materia desconocida por la comunidad no hubiera problema

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Ahí quiero hacer un alcance, los vecinos están observando porque están de acuerdo y eso bien del plan regulador del 2015

REPRESENTANTE HABITERRA

- Observaciones hay por ejemplo de disminuir la altura en una zona si una mayor propuesta y yo podría acoger esa observación y hacer que la altura baje en ciertos parámetros y que del punto técnico yo tengo la certeza de que eso no es una nueva afectación, ahora si me dicen que en esta zona que se proponen 500 habitantes por hectáreas y quiero que la suba 80 habitantes por hectáreas evidente que cuando hay algo tan específico si subirlo a 800 supera el margen del 20% que acordamos o que según el Premval en esa zona no puede ser más de 500 se rechaza en base a ese

argumento por eso que es importante el numero sino que como se hace ese cambio

CONCEJAL SANDRA CONTRERAS

- Y dentro de esto cuales son, los plazos por la vez anterior nos presentaron una carta Gantt referente al análisis

REPRESENTANTE HABITERRA

- Los plazos que establece la ley son que de la 2° audiencia pública que se lleve a cabo el 6 de julio se tiene que presentar al Concejo el proyecto del plan regulador con las observaciones en un plazo no inferior a 15 días ni superior a 30 y que por esa razón este Concejo se está haciendo hoy día antes de que se cumpla ese plazo pero para analizarlo no hay un tiempo legal

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- La seremi tiene tiempo

REPRESENTANTE HABITERRA

- La seremi tiene 60 días para revisar

REPRESENTANTE HABITERRA

- En términos de tiempo entiendo que José Manuel en estos momentos puede compartir las observaciones que llegaron y el día lunes podemos compartir el informe con las propuestas técnicas para cada una de las observaciones de manera que el día miércoles lleguen con todos los antecedentes

SECRETARIA MUNICIPAL

- independiente de que suban la información la entrega formal es a través de la secretaria municipal y lo mandamos por e-mail

ASESOR URBANO

- Hay que tomar el acuerdo de que se inicia el proceso de análisis de observaciones

PRESIDENTE DEL CONCEJO

- pronunciamiento incluir en la tabla el punto inicio de análisis y respuestas de las observaciones del plan regulador presentadas por la comunidad según el artículo 2.1.11 **ACUERDO N° 251 UNÁNIME**
- se aprueba dar inicio al análisis y respuesta a las observaciones presentadas por la comunidad al plan regulador comunal según artículo 2.1.11. OGUC, **ACUERDO N° 252 unánime**
- cerramos la reunión

MARIA L. ESPINOZA GODOY
SECRETARIO MUNICIPAL