

ORD.: N° 1063 /

- ANT.:** 1) Ord. 140818 del 4-3-14 de Subsecretario Ministerio de Medio Ambiente
2) Ord. 245 de 23-1-14 de esta Seremi
3) Ord. 0635 del 20-12-13 del Alcalde I. Municipalidad de San Esteban.
4) Informe Etapa 5 "Proceso de Consulta del Plan" de consultora Habitterra.

MAT.: Respuesta a observaciones de la ciudadanía proceso aprobatorio Art. 2.1.11 O.G.U.C. Plan Regulador Comunal de San Esteban.

VALPARAISO, **11 ABR 2014**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION VALPARAISO.**

A : ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE SAN ESTEBAN

1.- Con fecha 23-12-13 se recibió su Ord. 635-13 consultando la opinión de esta Seremi en relación a algunas observaciones presentadas por la comunidad dentro del proceso aprobatorio que sigue el Plan Regulador propuesto conforme al Art. 2.1.11 de la O.G.U.C.

Analizados los antecedentes teniendo en cuenta el informe técnico acompañado con su oficio, correspondiente a la fase V del estudio del Plan Regulador Comunal a cargo de la consultora Habitterra (Proceso de consulta del Plan), entregada el 28-10-13, informamos a Ud. lo siguiente:

2.- Contexto normativo:

A modo introductorio cabe hacer presente que corresponde a esta Seremi velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones atinente al proceso aprobatorio a nivel municipal, el cual establece que en el marco de las observaciones que válidamente pueden formular los interesados al proyecto del Plan Regulador, el Concejo Municipal al momento de analizarlas y adoptar acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas, podrá

aprobar modificaciones, siempre que ellas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad, ni impliquen un pronunciamiento sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto. De lo contrario debería retrotraerse el proceso contemplado en el citado Art. 2.1.11.

3.- Los aspectos consultados, detallados en anexo adjuntado a su oficio, dicen relación con lo siguiente, proponiéndose en cada caso los ajustes que más adelante se describen:

3.1 **Observación 1**

a) Descripción

El Sr. Pedro C. Razeto viene en manifestar su disconformidad con las condiciones urbanísticas propuestas para sus predios (2) los cuales quedarían segmentados en dos porciones, afectadas por las zonas ZU-1 y ZU-4, argumentando que la normativa contemplada en la zona de menor densidad (ZU-4) no sería la adecuada para la rentabilidad de operaciones de proyecto inmobiliario y solicita asimilar la porción de terreno afectada por la menor densidad antes mencionada, a la de mayor densidad (ZU-1) que se extiende contigua al norte de sus predios, según se grafica y detalla en el anexo adjuntado.

b) Proposición Municipal:

Analizada la observación, se propone la posibilidad de incorporar una zona de transición (ZU-4.1) entre la zona ZU-1 y ZU-4 sobre los terrenos materia de la observación, la cual acogería como norma urbanística una densidad de 50 hab./ha; de esta forma sería concordante con el criterio de gradualidad en la ocupación del suelo asumido en el contexto del proceso de la EAE y ofrecería una posible solución al reparo interpuesto.

c) Parecer de esta Seremi:

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, a nuestro juicio en este caso los ajustes propuestos no tendrían las implicancias que impedirían su aprobación, descritas en el anterior punto 2°. El acuerdo del Concejo conllevaría un pronunciamiento sobre materias efectivamente contenidas en el proyecto, como lo es el indicador “**densidad**”, el que constituye una norma urbanística cuya fijación es propia del ámbito de acción del instrumento de planificación territorial, materia que como tal, fue parte del proceso de participación que la normativa contempla y no implica la incorporación de un nuevo elemento.

Asimismo el ajuste propuesto tampoco implicaría algún nuevo gravamen o afectación desconocida por la comunidad. A este respecto se debe señalar que si bien la normativa de urbanismo y construcciones no establece con precisión en qué circunstancias una norma urbanística implicará un gravamen o una afectación, existen algunas normas urbanísticas que indefectiblemente implican esta condición, como el artículo 59 o 62 de la L.G.U.C, (Circular Específica DDU N° 29) no siendo este el caso. En este sentido el aumento de densidad proyectado por sí solo no puede ser catalogado como una afectación, debiendo analizarse cada caso atendido su mérito particular.

Ahora bien, en relación al informe ambiental deberá tenerse en consideración si la modificación que apruebe el Concejo excedería los parámetros del artículo 2.1.13, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, teniendo como parámetro el proyecto expuesto a la comunidad, ya que si la modificación aprobada por el Concejo en comparación a aquello proyectado originalmente viniese en superar los parámetros aludidos, significaría una modificación sustancial.

Al respecto cabe observar que el Concejo aprobaría una modificación a lo proyectado que significa aumentar la densidad de 20 hab/ha (proyectado) a 50 hab/ha en un sector del área de la zona ZU-4 el que se constituiría como una “subzona” dentro de la zona ZU-4 en los términos detallados en el informe técnico acompañado por la consultora y adjunto a su oficio, conservándose inalteradas las demás normas urbanísticas de la referida zona ZU-4.

En cuanto al instrumento vigente, cabe observar que el ajuste en comento viene en sugerirse dentro del contexto del estudio del Plan Regulador propuesto, en fase aprobativa, el que ya cuenta con Informe Ambiental informado favorablemente por el M.M.A. y que contempló en términos generales una reducción apreciable de la densidad en el área urbana respecto del vigente.

Atendidas las implicancias ambientales de la modificación propuesta esta Seremi mediante su Ord. 245 del 23-1-14 consultó al Ministerio de Medio Ambiente en cuanto a si la variación de densidad en comento calificaría como modificación sustancial del plan, recibándose respuesta mediante el Ord. 140818-14, en la que señala en síntesis que ese Ministerio carece de competencias para pronunciarse respecto a si las modificaciones propuestas en el marco del proceso de consulta ciudadana del plan constituyen o no modificaciones sustanciales.

Esta Seremi analizado el cambio propuesto y teniendo en cuenta los lineamientos impartidos para la confección de este tipo de instrumentos de planificación urbana a través de la Guía Metodológica impartida conjuntamente por este Ministerio y el de Medio Ambiente en el año 2011, (numeral 5.6), como asimismo los alcances

realizados por Contraloría General de la República al estudio del plan intercomunal de Valparaíso que se presentaba en esa oportunidad para revisión, a través de su dictamen 04813 de 3-9-09, es de opinión que el incremento de densidad que se sugiere acoger, constituye una modificación sustancial al plan originalmente expuesto en el contexto del proceso establecido por el Art. 2.1.11 de la O.G.U.C. por cuanto representa un alza de la densidad que supera con creces los márgenes que permite el Art. 2.1.13 de la O.G.U.C.

En consecuencia de darse acogida, esta Seremi estima que el Municipio debe retrotraer el proceso aprobativo correspondiente, que entre otras instancias requiere la realización de las audiencias públicas, avisaje y exposición, todo en apego a lo dispuesto por la norma antedicha.

3.2 Observación 2

a) Descripción

El mismo requirente solicita la eliminación de las afectaciones que gravarían sus predios, provocadas por las proyectadas Vías N°s 15, 8, y 9 argumentando que dichas afectaciones provocarían una disminución importante en la cabida de sus lotes.

b) Proposición Municipal:

Al respecto, si bien el informe técnico elaborado y entregado por el consultor con fecha 28-10-13 no recomienda eliminar los trazados propuestos como aperturas para las vías 8, 9 y 15, en razón a los fundamentos allí expuestos, se propone para el caso de la vía proyectada N° 15 la opción de reducción de su perfil de calle proyectada a 15 m. como cauce unidireccional ajustándose a la disposición de la letra k) del numeral 3° del Art. 2.3.2 de la O.G.U.C. que conformaría la trama de calles paralelas (vías par) con Av. Tocornal y Los Olmos, manteniendo por tanto su condición proyectada de vía colectora.

Referente a la calle 8 se recomienda mantenerla toda vez que es la única vía proyectada paralela a Av. Tocornal con un tramo de continuidad de aproximadamente 1400 m entre calles Paidahuén y Los Olmos y el perfil proyectado se ajusta a los estándares de vía colectora, por lo tanto a su respecto no se proponen variaciones. Sin embargo y para mitigar su afectación el Municipio plantea la posibilidad de ajustar el trazado propuesto en función de los deslindes de propiedades ya que este tipo de desplazamientos o modificaciones menores pueden ser precisados a través de los planos de loteo o en los proyectos de urbanización siempre que no impliquen afectaciones a otros predios o alteraciones sustanciales,

lo que deberá ser evaluado en su oportunidad por la D.O.M. conforme a sus atribuciones.

Referente a la calle 9, se recomienda mantenerla toda vez que es la única vía proyectada que ofrece una interconexión entre Av. Tocornal y Av. Alessandri en su continuidad con la proyectada N° 14, de modo que viene a constituirse como una alternativa vial teniendo en cuenta las mediciones de flujo que se tomaron en la intersección de las avenidas Tocornal y Alessandri los que permiten prever un grado de saturación mayor al límite permitido en un horizonte de 20 años, en los términos expuestos en el informe de la consultora.

c) Parecer de esta Seremi:

Los ajustes propuestos a la vialidad, referidos a la reducción de la vía proyectada N° 15, en opinión de esta Seremi no implicarían algún nuevo gravamen o afectaciones desconocidas por la comunidad por lo cual su acogida no implicaría cambio sustancial al plan no afectando el proceso aprobativo, sin perjuicio de lo cual es altamente recomendable incluir dichos ajustes en la versión del proyecto que de cuenta de la acogida de las observaciones del público, según ha propuesto ese Municipio, como forma de validación del plan en apego a lo dispuesto por la legislación vigente.

4.- Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior y aun cuando la planificación comunal corresponde a una atribución privativa de los municipios, es preciso señalar que la planificación territorial es una función pública y como tal debe ejercerse teniendo en consideración el bien común y no los intereses particulares, cuestión que el Municipio deberá tener en consideración a la hora de analizar la pertinencia de acoger estas observaciones.

5.- Es cuanto podemos informar a Ud. de acuerdo al Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Saluda atentamente a Ud.


MAURICIO CANDIA LLANCAS
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
V REGION
Secretario Regional Ministerial


Unidad Jurídica


MPR/MFGC/HVD/
DISTRIBUCION

- Destinatario
- D.O.M. San Esteban
- Pablo Guzman Director consultora Habiterra
- Archivo
- Oficina de Partes