



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 5-274- /

ANT.: Reclamación Victor Quiroz por rechazo del expediente RAE- 1303.

MAT.: Emite pronunciamiento artículo 12 LGUC expediente RAE 1303.

VALPARAISO 22 ENE 2018

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

**A : VICTOR QUIROZ
ARQUITECTO**

Se ha recibido, en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo su presentación, en contra de la resolución DOM N° 388 de 28 de agosto de 2017, notificada con fecha 29 de septiembre de 2017, mediante correo electrónico, sobre rechazo del permiso de anteproyecto de edificación rotulado como RAE 1303/17 para el predio ubicado en Av. Concón Reñaca S/N, Rol de Avalúo 5001-585.

I.- Antecedentes.

Con fecha 14 de marzo de 2017 ingresó a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concón, solicitud de anteproyecto de edificación para el inmueble Rol de Avalúo N° 5001-585 de propiedad de la Sociedad Urbanizadora Reñaca-Concon S.A.

Con fecha 10 de abril de 2017, el DOM emitió "Acta de Observaciones" fechada el 10 de abril de la misma anualidad. Dicho documento da cuenta de 12 eventuales incumplimientos.

Con fecha 28 de junio de 2017, el titular del proyecto presenta expediente para subsanar observaciones.

Con fecha 28 de agosto de 2017, mediante Resolución DOM N° 388 se rechaza el expediente por no haber subsanado las observaciones N°2, 7, 9 y 10. Esta resolución de rechazo fue notificada al interesado con fecha 23 de septiembre del mismo año, aspecto en el que se encuentran contestes tanto el reclamante como la DOM.

Con fecha 20 de octubre de 2017 ingresa reclamo ante esta Secretaría Regional Ministerial, mediante el cual, en términos generales, manifiesta que de las 4 observaciones invocadas en la resolución impugnada, la única que tiene mérito para justificar el rechazo del anteproyecto es la N° 2, ya que dice relación con el incumplimiento de la normativa urbana, mientras que todas las demás se relacionan con aspectos ajenos a los requerimientos urbanos propios de la aprobación de un anteproyecto.

Consultada la Dirección de Obras Municipales, informó mediante Ord N° 265/17 en el cual hace presente que no cuenta con el expediente para revisar en profundidad los argumentos que se exponen en el reclamo, no obstante, informa que el motivo del rechazo de la solicitud radica en que la respuesta a las observaciones realizadas por la DOM, no subsanó satisfactoriamente observaciones N° 2, 7, 9 y 10.

II.- Observaciones reclamadas, según acta de observaciones de 10 de abril de 2017, Rol N° 5001-585.

1.- Observación N°2.

"Falta considerar conexión vial desde Av. Borgoño con Camino Miradores, conforme a instrumento de Planificación territorial vigente. Consignado por la DOM CIP N°515/2015."

2.- Observación N° 7.

"Mejorar y completar la planimetría general:

- Completar con rasantes y distancias respecto a la totalidad de deslindes y vías de circulación, según corresponda (láminas 1, 2 y 3) Falta graficar en plano general y esquemas de rasantes y elevaciones, rasantes aplicables a los deslindes sur, oriente y poniente.

- Clarificar el nivel de terreno natural, situación de edificaciones E15, E16, E17, E23 en la lámina 3, entre otros. Ajustar la escala de dibujo según corresponda de la Planta General (lámina 1).

- Corregir número de departamentos en cuadro edificio 5 (lámina 8) estos corresponden a habitaciones y no son 25.

- Clarificar topografía de suelo natural, con sus pendientes respectivas para corroborar cumplimiento con pendiente máxima definida en la letra h) de zona H-7, definida en CIP 0515/2015."

3.- La observación N°9.

"Corregir y completar adecuadamente solicitud, en sus puntos N°5, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6 y 6. Al respecto, en el punto N° 5.5 se indica que el anteproyecto se acoge a la proyección de sombras del 2.6. 11 de la OGUC, documentación que no se acompaña. Además, en el punto 6, se precisa la condición del anteproyecto de fusión, situación que no se grafica ni se respalda técnicamente en la documentación adjunta.

En el mismo punto se debe contemplar el estudio fundado por área de riesgo, según el artículo 5.1.15 de la OGUC."

4.- La observación N°10.

"Falta precisar en especificaciones técnicas las características de la totalidad de edificios proyectados (edificios departamentos, hotel, estacionamientos, salas de uso múltiple, etc)."

III. Respuesta a las observaciones -en lo que se refiere a las observaciones precedentemente descritas- de fecha 28 de junio de 2017 suscrita por Víctor Quiroz, arquitecto patrocinante.

1.- Respecto de la observación N° 2.

Refiere que la vía proyectada se encuentra fuera de los límites del Lote 2, en el cual se emplaza el anteproyecto de edificación sometido a aprobación, fundamenta lo señalado, en el artículo 39 de la Ordenanza de la modificación Plan Regulador Comunal de Concón, Sector Borde Costero, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 2221/2016 y el Plano BC-2 que forma parte del mismo instrumento de planificación.

2.- Respecto de la Observación N° 7.

Se da cumplimiento a lo siguiente:

-Se completa la planta general del proyecto, en lámina 1, con las rasantes exigidas. Se agrega lámina 4, con el detalle de las 19 rasantes identificadas en el proyecto.

-Se clarifican las elevaciones en lo solicitado, indicando el asentamiento en los niveles naturales y se acota cada una de las edificaciones indicando el nivel base del primer piso y el nivel de coronación.

- Se corrige lo observado.

- Se agrega una nueva lámina 14 con el plano tipográfico, se grafican 17 cortes que cubren en detalle y en toda su extensión el área disponible para la edificación. En ningún punto se supera la pendiente máxima establecida en la letra h) de la zona H7 de 35°.

3.- Respecto de la Observación N° 9.

Se corrige la solicitud en los puntos indicados y se elimina la indicación de que el proyecto se acoge al 2.1.11 ya que cumple satisfactoriamente con las rasantes. Se indica que el terreno no es, ni será resultado de una fusión, por lo cual se corrige el punto 6 de la solicitud. Asimismo se agrega un estudio fundado de riesgos.

4.- Respecto de la Observación N°10.

Se agrega una descripción del proyecto a modo de introducción en las especificaciones técnicas, en él se precisan las características totales de los edificios.

Análisis del Reclamo.

El reclamante solicita a esta Secretaría Regional Ministerial ordenar al Director de Obras Municipales de Concón dictar resolución que aprueba la solicitud de anteproyecto de edificación RAE/1303/2017, respecto del Inmueble Rol de avalúo 5001-585 de la comuna de Concón. A fin de facilitar el análisis, cambiaremos el orden de revisión de las observaciones reclamadas, principalmente dado que la primera de las observaciones enunciadas, requiere un examen más detallado.

1.- Respecto del incumplimiento de la observación 7,

La presentación indica que la observación vinculada al esquema de rasantes, incluido en la lámina 4, se trata únicamente de un error tipográfico ya que fue rotulada como R18 la rasante asociada a la R16 y así sucesivamente. Sin perjuicio de lo anterior, aclara que los niveles de terreno asociados a cada punto, están correctamente consignados, cumpliendo las exigencias del N° 6 del artículo 5.1.5 de la OGUC. Asimismo, señala que todas las rasantes cumplen con los distanciamientos, así como niveles tanto en la base del punto de aplicación como en la coronación de ellos.

En este contexto, revisada la observación y los documentos adjuntos al reclamo, específicamente las planimetrías contenidas en el expediente rechazado, se ha podido constatar que no existen incumplimientos normativos asociados a las rasantes sino sólo un error tipográfico en el plano, situación que por sí sola, no amerita el rechazo de la solicitud.

2.- Respecto del incumplimiento de la observación N° 9.

Se expone en el reclamo que el proyecto se acogió voluntariamente a las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.21 OGUC, a pesar de no haber sido observado por la DOM. Agrega que lo anterior es consecuencia de haber desagregado la porción de terreno correspondiente al santuario de la naturaleza - El CIP no habría identificado que el inmueble se encuentra afectado por dos zonas- lo cual quedaría de manifiesto en el cuadro de superficies del proyecto. Al respecto, indica que incorporar el coeficiente promediado entre la zona H7 y la zona AP no significa una ventaja adicional para el proyecto sino que por el contrario, le otorga una condición más restrictiva.

Revisados los antecedentes, esta Seremi ha podido corroborar que efectivamente un área del predio se encuentra reconocida por el PREMVAL, como área de protección de recursos de valor natural, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.18 OGUC, denominado "Santuario de la naturaleza del Campo Dunar".

No obstante lo anterior, dicho instrumento no asignó normas urbanísticas a dicho territorio, razón por la cual deberán cumplirse las normas correspondientes a cada una de las dos zonas. En consecuencia, sólo es posible calcular las normas urbanísticas, según la zona normada en la cual se emplace la edificación propuesta (Aplica circular DDU Especifica N° 03 / 2015).

En este contexto, revisada la correspondencia del cálculo de las variables urbanísticas asociadas a la constructibilidad y superficie de ocupación predial contenidas en la lámina N°2, hemos constatado, por una parte, que no existen edificaciones que se emplacen en la zona denominada Santuario de la Naturaleza del Campo Dunar y, por la otra, que los valores del proyecto, en lo relativo a la constructibilidad y a la ocupación de suelo, se encuentran por debajo de los valores máximos resultantes para la superficie predial del lote emplazada en la zona H7. En ese sentido, no resulta pertinente el rechazo del proyecto por esta causa.

3.- Respecto del incumplimiento de la observación N° 10.

El reclamo indica que el objeto de las especificaciones técnicas acorde al art 5.1.5 de la OGUC, dice relación con establecer la clasificación de las construcciones para los efectos de calcular los derechos municipales asociados al anteproyecto. Requisito que, a su modo de ver, fue cumplido previamente ya que la presentación original incluyó el documento denominado "Cálculo de derechos anteproyecto condominio edificios en lote / 2 Costa de Montemar", el cual sirvió de base a la DOM para efectuar el cálculo de derechos que el titular canceló oportunamente con anterioridad a la revisión del expediente.

Respecto de lo anterior, el N° 9 del artículo 5.1.5 de la OGUC, dispone que deberá acompañarse al expediente solicitud de anteproyecto de edificación la "*clasificación de las construcciones para el cálculo de derechos municipales, de acuerdo con las especificaciones técnicas resumidas que permitan clasificarlas*". Sin embargo, consta en el expediente un recibo de pago de derechos municipales por concepto de revisión del anteproyecto de edificación, lo cual permite presumir que el titular del proyecto presentó oportunamente un instrumento que permitió a dicha DOM calcular dichos derechos. A mayor abundamiento, el inciso tercero de la misma norma dispone "El pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio" razón por la cual esta observación no tiene mérito suficiente para determinar el rechazo del anteproyecto de edificación revisado.

4.- Observación N° 2.

El reclamante reconoce que la calle proyectada "camino miradores" existe y fue establecida en el instrumento de planificación, sin embargo, sostiene que dicha vía afectaría un predio contiguo al lote 2 en el que se emplazaría el proyecto. En términos generales, expone que el artículo 18 del PRC describe el camino miradores como una vía proyectada que se extiende desde la intersección de la Avenida Borgoño, a la altura de la Roca Oceánica, hasta la rotonda Concón. Agrega, que esa definición no sería concordante con el polígono del instrumento descrito en el artículo 6 de la ordenanza y el Plano BC-1 del instrumento, específicamente, en lo que se refiere a poligonal definida por los puntos 12, 13 y 14, los cuales circunscriben el ámbito de aplicación del instrumento de planificación a un sector determinado.

Como antecedente previo a resolver la procedencia de la observación número dos, es conveniente recordar que un Plan Regulador Comunal está compuesto por tres elementos, los cuales, para todos los efectos, constituyen un solo cuerpo legal.

El instrumento de planificación contendrá, una *memoria explicativa*, en la cual se podrán revisar los antecedentes socioeconómicos y técnicos que sirven de base a las proposiciones del instrumento, como asimismo los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas; la *ordenanza local* que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes y *los planos*, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificaciones, equipamiento, trazados viales, etc.

En caso de existir discordancia entre los señalados elementos, corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales ejercer la facultad consagrada en el artículo 4 de la LGUC, esto es, interpretar los Instrumentos de Planificación Territorial. En este sentido, a continuación revisaremos cada uno de los



elementos del Plan Regulador Comunal de Concón, Seccional Borde Costero a fin de determinar si procede ejercer dicha facultad, como asimismo determinar si se acoge o no el reclamo interpuesto.

Modificación PRC Concón, Seccional Borde Costero.

La Memoria del instrumento establece como uno de los objetivos específicos del instrumento la determinación de la vialidad, la cual deberá resguardar la generación de un par vial costero entre la Avenida Borgoño y el Camino Miradores, lo que se establece como parte de la red vial estructurante de Concón; específicamente en el largo comprendido por el borde costero y su zona de influencia.

Dicho objetivo se ve reforzado con algunos de los parámetros básicos que definen el estudio, estos son: 1. Determinar la zona litoral para efectos de la modificación de dicho instrumento, definiéndola como "Franja de Litoral Urbano" compuesta por el área comprendida entre la Avenida Concón-Reñaca/ Avenida Vergara y el Borde Costero; 2.- Conformación de un par vial costero compuesto por el Camino Costero, la Avenida Borgoño y por el camino Miradores, vía conectora elevada, de carácter recreacional paisajístico; al cual se asocia dentro del Plan, un recorrido público turístico, que permita disfrutar del carácter propio de cada barrio por el que atraviesa, así como también conectivo norte - sur por la parte alta de la zona en estudio. En dicho contexto, se precisa que para conformar el referido camino Miradores, la propuesta debe definir tramos por construir y consolidar y 3.- La necesidad de establecer indicaciones especiales para el área comprendida entre el límite comunal sur y la Rotonda de Concón, por el norte.

La ordenanza del instrumento define lo siguiente:

Respecto del área del territorio que será normada, el artículo 2 dispone "El área territorial sobre la cual se aplicarán las presentes disposiciones queda determinada por el límite del instrumento, constituido por la línea poligonal cerrada determinada por los números: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-13-1, graficados en el plano BC1.

La descripción de los puntos y tramos de la poligonal descrita, se indica en el art. 6 de la presente Ordenanza".

Por su parte, el capítulo II, de la descripción del límite del instrumento, específicamente el artículo 6 dispone "El límite del área incluida en el presente instrumento se define por la poligonal señalada en el artículo 2 de esta Ordenanza, cuyos puntos y tramos se describen a continuación y se encuentran graficados en el Plano BC1...".

A continuación del texto transcrito, en la misma norma se inserta una tabla que describe cada uno de los puntos y tramos graficados en los planos del instrumento. Resulta relevante para este caso, el punto N° 14, "situado en la intersección del límite sur-oriente y sur del segundo **sector Roca Oceánica del loteo Costa de Montemar**, con línea oficial de cierre (costado mar) avenida Borgoño" (el destacado es propio).

El capítulo III de la ordenanza local, de las definiciones y normas de aplicación común; el artículo 18 dispone "*Se entenderá como camino Miradores, la vía conectora elevada, que recorre aproximadamente entre las cotas 30 (m) y 70 (m), que se extiende desde la intersección con la avenida Borgoño, a la altura de la roca oceánica, hasta la rotonda de Concón, descrito en el art 39º, letra b) y de acuerdo a lo graficado en plano BC-2" (el destacado es propio).*

El artículo 39 letra b) establece las líneas oficiales del camino miradores, caracterizando los tramos y estado de la vialidad (vía existente, a ensanchar y proyectada). En ese sentido, señala el camino miradores como vía proyectada, emplazada en el tramo 12, en consecuencia, dentro de los límites de la modificación del instrumento.

Las normas transcritas, permiten concluir lo siguiente:

- 1.- El camino miradores 1, en el tramo proyectado se encuentra dentro del polígono definido por los instrumentos de planificación en análisis.
- 2.- Que los 2, 6, 18 de la Ordenanza Local contienen en sus definiciones referencias a los planos del BC1 y BC2. En ambos, la vía Camino Miradores 1, proyectada, se grafica fuera de los límites del Lote 2 en el que se pretende emplazar el anteproyecto de edificación rechazado.
- 3.- Que el artículo 18 de la Ordenanza Local, al definir el camino miradores dispone que la vía comienza en la intersección de la Avenida Borgoño, a la altura de la Roca Oceánica, mientras que el artículo 6 describe el punto límite del instrumento haciendo referencia al "Sector Roca Oceánica".

Cabe señalar, que se denomina Roca Oceánica a un pequeño promontorio rocoso, declarado Santuario de la Naturaleza el año 1990, el cual, si bien se encuentra ubicado en el borde costero de la comuna de Concón, geográficamente está alejado del polígono definido en el artículo 2 de la Ordenanza del Plan Regulador.

Por su parte, el Sector Roca Oceánica tiene origen en el Loteo Costa de Montemar, el cual se desarrolló íntegramente y exclusivamente en el Lote 1 del "Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General" aprobado por Resolución N°148 de fecha 16.03.1994 de la DOM de Viña del Mar agregado con el N°896 al Registro de Documentos del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Con lo expuesto, de la lectura armónica de todos los elementos que constituyen el instrumento de planificación, queda de manifiesto que tanto la Ordenanza Local, a través de las normas contenidas en los artículos 2, 6 y 39 letra b), como los planos BC1 y BC2 son concordantes en cuanto a que la vía proyectada se emplaza dentro del polígono de intervención del instrumento.

En consecuencia, no cabe más que desestimar el argumento planteado por el DOM en cuanto a que de conformidad a lo establecido en el artículo 18 de la ordenanza local, esto es, que el camino miradores comienza a la altura de la Roca Oceánica entendida como el espacio declarado santuario de la naturaleza. Dicha interpretación acarrea consecuencias graves para el cumplimiento de uno de los objetivos de la modificación del instrumento, dado que la declaratoria de utilidad pública no tendría validez por establecer su trazado fuera del polígono de intervención.

Al respecto cabe hacer presente que según consigna el inciso 5° del artículo 2.3.1 de la OGUC, de conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **sólo** se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos. Lo anterior trae como consecuencia que, aún si se considerara que la Ordenanza Local contempla la vía con el trazado sostenido por la DOM, atendido a que la misma no se encuentra graficada en esos términos en los planos respectivos, ello impediría definir y considerar tales trazados como afectos a utilidad pública (criterio contenido en el dictamen N° 22.020 de 2009 de la Contraloría General).

En este sentido, no cabe más que desestimar la observación número 2 del acta de observaciones.

En conclusión, habiendo desestimado esta Secretaría Regional las observaciones que fundamentan el rechazo de la solicitud de permiso de anteproyecto de edificación RAE 1303, se acoge su reclamación, correspondiendo que, en su calidad de titular del proyecto, presente nuevamente el expediente ante la Dirección de Obras a fin de que ésta arbitre las medidas para dar aprobación al anteproyecto de edificación rechazado mediante la Resolución N° 388/2017.



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

Remítase copia del presente pronunciamiento al Director de Obras de Concón para su cumplimiento.

Saluda atentamente a Ud.

RODRIGO URIBE BARAHONA
Secretario Regional Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



LPG/RMC/143/KCF
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario: vquiroz@quirozypuelma.cl
- Oficina de Partes
- DOM Concón
- Archivo