



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

2018-00000000-273--

ORD.: N° _____/

ANT.: Reclamación Victor Quiroz por rechazo del expediente RAE- 1302.

MAT.: Emite pronunciamiento artículo 12 LGUC expediente RAE 1302.

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° 394 de 2017, notificada con fecha 22 de septiembre de 2017, mediante correo electrónico, sobre rechazo del permiso de anteproyecto de edificación rotulado como RAE 1302/17 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 25 de mayo de 2017, el DOM emitió acta de observaciones, de acuerdo al artículo 1.4.9 de la OGUC.

Con fecha 24 de julio de 2017, el titular del proyecto presenta antecedentes para subsanar observaciones.

Con fecha 5 de septiembre de 2017, mediante Resolución DOM N° 394 se rechaza el expediente por no haber subsanado la observación N° 6 del acta respectiva.

Con fecha 13 de octubre de 2017 se ingresa reclamo ante esta Secretaría Regional Ministerial.

Mediante ordinario N° 3002 de 2017 se solicitó informe a la Dirección de Obras Municipales al tenor del reclamo formulado, recepcionándose el oficio N° 577 de fecha 10 de noviembre del año 2017 de la DOM de Concón.

II.- Observación que funda la resolución de rechazo N° 394 de 2017 y respuesta a la observación formulada por el reclamante.

La observación N° 6 indica lo siguiente: Debe incorporar en planimetría la prolongación del camino Miradores y calles proyectadas, determinada por Plano BC-2, "Modificación Parcial del Plan Regulador Sector Borde Costero Comuna de Concón", tal como se solicita en Certificado de Informaciones Previas N° 515/2015, punto 5.2 nota (3) y punto 5.3, nota letra B).

Por su parte, en respuesta a dicha observación el titular de la solicitud sostuvo que la vía en cuestión de acuerdo al Plan Regulador Comunal se emplaza afectando a otros predios, distintos del lote 2, y en consecuencia, fuera del proyecto.

Análisis del Reclamo.

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 6 del acta de observaciones.

En conclusión, habiendo desestimado esta Secretaría Regional la observación que fundamentó el rechazo de la solicitud de permiso de anteproyecto de edificación RAE 1302, 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° 394/2017.

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

Saluda atentamente a Ud.

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



LRG/RMC/FCC/KCF
DISTRIBUCION

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