

SESION EXTRAORDINARIA N° 531 DEL CONCEJO COMUNAL DE LA SERENA

- FECHA** : Lunes 24 de Mayo del 2004.-
- HORA** : 10:13 horas.
- PRESIDE** : Sra. Margarita Riveros Moreno, Presidenta del Concejo Comunal y Concejal de La Serena.
- SECRETARIO** : Sr. Luciano Maluenda Villegas, Secretario Municipal (S).
- ASISTEN** : Concejales, Sra. Margarita Riveros Moreno, Sr. Roberto Jacob Jure, Sra. Mary Yorka Ortíz Reyes, Sr. Amador Muñoz Silva, Sra. Sonia Thenoux Astudillo y Sr. Cristian Zoffoli Guerra.
- Srta. Ximena Hidalgo Eskuche, Asesor Jurídico y Administrador Municipal (S), Sra. Juana Baudoin Madrid, Directora de Obras Municipales, Sr. Patricio Vega Rivera, Director de Tránsito y Sr. Fernando Glasinovic Duhalde, Asesor Urbanista.
- EXCUSAS** : Concejal Sr. Yuri Olivares Olivares.

TABLA:

- **Modificaciones al Plan Regulador Comunal.**
Expone: Sr. Fernando Glasinovic Duhalde, Asesor Urbanista.

El Quórum para sesionar se constituye a las 10:08 horas.

La Presidenta (S) del Concejo abre la Sesión en nombre de Dios, siendo las 10:13 horas.

Le corresponde presidir esta Sesión ya que la Alcaldesa se encuentra haciendo uso de su feriado legal.

- **Modificaciones al Plan Regulador Comunal:**

La Sra. Margarita Riveros explica que esta Sesión Extraordinaria fue convocada para informar sobre el estado de avance de las modificaciones al Plan Regulador Comunal. Le ofrece la palabra al Asesor Urbanista.

El Sr. Fernando Glasinovic informa que la resolución de aprobación del Gobierno Regional de las modificaciones al Plan Regulador Comunal fueron devueltas sin tramitar por la Contraloría Regional, por existir observaciones. Las observaciones fueron revisadas ampliamente en conjunto con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en esta revisión participaron directamente la Jefe de la División de Desarrollo Urbano, la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el Abogado de esa Secretaría y el Asesor Urbanista del Municipio. Se lograron resolver todas las observaciones excepto una. En las últimas conversaciones sostenidas entre la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la Municipalidad de La Serena y el equipo técnico de la Contraloría Regional se resolvió lo siguiente, considerando que la tramitación de estas modificaciones lleva ya tres meses en la Contraloría Regional.

Se requiere que el Concejo Comunal acuerde efectuar los cambios al proyecto del Plan que propone la Contraloría Regional, cambios que son menores y que no implican nuevos gravámenes

a los propietarios, salvo el caso que a continuación se detalla. Se requiere que el Concejo apruebe especialmente la eliminación de la Zona ZC 11-10 de manera que esta Zona quede con las mismas características de la Zona ZC 11-1, es decir, con una densidad de 160 habitantes por hectárea entre otros parámetros, lo que debe ser comunicado mediante carta al propietario, esto debido a que se está cambiando la densidad que está propuesta en el actual proyecto del Plan. Esto es posible hacerlo ya que el proyecto del Plan aún no está aprobado y por lo tanto no es un derecho adquirido del propietario. Se enviará una carta al propietario o representante legal informándole que la Zona ZC 11-10 ha sido eliminada y que la densidad de esa zona va a quedar en 160 habitantes por hectárea, adjuntándole toda la información de esa zona.

La Zona ZC 11-10 se encuentra ubicada al norte de la Avenida Cuatro Esquinas, entre la Avenida El Santo y la Avenida Estadio y entre la calle Los Perales y la prolongación de la calle Seminario. En esta área existía un proyecto de un conjunto armónico que cuando se hizo el catastro del Plan Regulador se encontraba en pleno desarrollo y tenía dos permisos vigentes, por lo tanto se generó como excepción un área para que se pudiera desarrollar completo, sin embargo ahora en el año 2004 se pudo evidenciar que ese proyecto solamente tenía construido dos edificios de los 7, además no tiene ningún permiso de obra vigente desde el año 2001. La Contraloría señala que se está dejando un área exclusivamente para este proyecto y que la planificación de la comuna y de sus áreas tiene que ser más general de acuerdo a lo que señala el Artículo 27 y 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo tanto sugiere que se elimine esta zona y quede igual que el resto de la zona adyacente con una densidad de 160 habitantes por hectárea. Se requiere por lo tanto eliminar la Zona ZC 11-10 quedando todo el sector como Zona C 11-1.

La Sra. Margarita Riveros consulta si al eliminar la zona el propietario tiene derecho a presentar alguna queja o recurso.

El Sr. Fernando Glasinovic informa que consultada la Contraloría Regional a este respecto les señaló que el Municipio tiene la facultad de proponer el Plan Regulador que estime conveniente y nadie tiene derechos adquiridos mientras no esté el proyecto aprobado, ya que previo a esto solamente son expectativas. Por otra parte si el propietario requiere construir, actualmente puede obtener el permiso de acuerdo al Plan vigente que establece una densidad de 400 habitantes por hectárea para esa zona, para lo cual tiene un tiempo ya que el nuevo Plan Regulador aún tiene que seguir algunos trámites. Por lo tanto si existe interés por parte del propietario aún tiene la oportunidad de hacer los trámites correspondientes, lo cual no cree que sea así porque no se ha manifestado ningún interés en los últimos 6 años, ya que el último permiso que obtuvo fue el año 1998.

La Presidenta del Concejo (S) ofrece la palabra a los Sres. Concejales.

La Sra. Mary Yorcka Ortiz consulta qué tipo de construcción quedaría establecida para la Zona C 11-1.

El Sr. Fernando Glasinovic responde que esta área permite edificaciones de hasta cuatro pisos de altura con una densidad de 160 habitantes por hectárea, lo que significa que se pueden construir alrededor de 40 viviendas por hectárea en extensión, que es la densidad que tiene el sector de La Florida y del Barrio Universitario, donde los terrenos son de alrededor de 200 metros cuadrados por predio, o en altura, hasta 4 pisos. Actualmente no existen grandes paños en el sector sur disponibles como para que esto se transforme en una Florida o en un Barrio Universitario, sino que van a poder construirse pequeños proyectos de una hectárea, como está hoy en día el Loteo de la calle Carmen Quiroga, el Inglés de la calle Regimiento Arica, que son pequeños lotes.

El Sr. Roberto Jacob consulta a cuántas hectáreas tiene la Zona C 11-10.

El Sr. Fernando Glasinovic informa que la zona tiene cerca de dos hectáreas y lo que resta por construir en esta zona es aproximadamente una hectárea.

El Sr. Roberto Jacob dice que en definitiva no es una gran extensión de terreno, aprueba la modificación propuesta porque es la única forma que Contraloría Regional apruebe el Plan Regulador, el interés personal del empresario es muy legítimo, pero es más importante el interés de la comuna, además de considerar que se ha esperado muchos años para la aprobación de este nuevo Plan Regulador.

El Sr. Cristian Zoffoli consulta hasta donde llega la nueva zona.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que comprende todo el sector de La Pampa incluyendo Cisternas y Avenida El Santo, es prácticamente todo el sector sur salvo lo que es la Avenida Balmaceda.

El Sr. Cristian Zoffoli aprueba la modificación propuesta por las mismas razones expuestas por el Sr. Roberto Jacob.

La Sra. Mary Yorka Ortíz aprueba la modificación propuesta.

El Sr. Amador Muñoz considera que sobre el interés particular debe primar el interés general, por lo tanto aprueba la modificación propuesta.

La Sra. Sonia Thenoux aprueba la modificación propuesta.

Acuerdo N° 1:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la eliminación de la Zona ZC 11-10.

A continuación la Presidenta del Concejo (S) solicita al Sr. Fernando Glasinovic que de a conocer las otras observaciones efectuadas por la Contraloría Regional con las respectivas propuestas.

El Sr. Fernando Glasinovic informa que la Contraloría Regional efectuó las siguientes observaciones:

Artículo 8°, N° 7 - Coeficiente de Area Libre: El coeficiente que se crea, al margen de no estar contemplado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, vulnera el Artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, toda vez que las limitaciones y obligaciones que derivan de la función social de la propiedad, sólo pueden tener como fuente una norma de rango legal que habilite para afectar el derecho de dominio, naturaleza que no posee una Ordenanza como la de la especie. (entre otros aplica dictámenes N°s 18.092 de 1996; 34279 de 2001 y 46454 de 2002).

En efecto, vulnera la norma constitucional precitada desde el momento que constituye una limitación al derecho de propiedad no contemplado en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades; ni en la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni en otro texto legal expreso que faculte al Municipio para establecerlo.

El Sr. Fernando Glasinovic da a conocer al Concejo que le extraña la observación de la Contraloría Regional ya que este tema lo trabajó junto con el consultor del Plan Regulador de Concepción por tener problemas similares, porque allá tenían exceso de agua de lluvias y acá por tener exceso de agua de las napas subterráneas, por lo tanto el problema en terreno era el mismo. El Plan Regulador de Concepción fue aprobado por la Contraloría Regional de esa zona y se encuentra vigente desde algunas semanas, por eso le extraña que acá se observe este punto. Además

agrega que CONAMA estuvo de acuerdo con este coeficiente de área libre porque era un elemento que permitía ocupar las Vegas Sur, pero dejando gran parte del terreno como terreno natural para el intercambio de agua entre la atmósfera y el suelo.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 8, N° 7 – Coeficiente de Area Libre: Dicha cláusula se rectificó quedando sólo aplicable a la zona de las Vegas Sur y Norte, Zona EX1 del Plan, como medida de mitigación, elaboradas y aprobadas en conjunto con la CONAMA, para este tipo de superficie.

Acuerdo N° 2:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 12: En la medida que se dispone que es la Dirección de Obras Municipales la entidad facultada para otorgar las autorizaciones que allí se mencionan, se vulnera la Ley 18.695, que radica en el Alcalde la facultad de administrar los bienes nacionales de uso público existentes en la comuna.

El Sr. Fernando Glasinovic da a conocer que la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones actualmente permite construir hasta en un 20% de las áreas verde, lo que debe ser autorizado por el Director de Obras.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 12: Se rectificó en el sentido señalado, a pesar de que la Ordenanza General faculta a la Dirección de Obras para autorizar construcciones sobre áreas verdes hasta en un 20% de dicha superficie.

Acuerdo N° 3:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 16, letra c): No se ajusta a derecho la prohibición absoluta que establece, toda vez que de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de Alcantarillados Particulares, compete a las autoridades del Servicio de Salud autorizar la construcción, modificación, alteración, o reparación de cualquier obra o sistema destinado ala disposición y tratamiento de aguas servidas.

En consecuencia y de conformidad al principio de la especialidad de la función pública, consagrada en el Artículo 2° de la Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, sólo cabe concluir que, en la medida que un determinado sistema de evacuación de aguas servidas sea autorizado por la autoridad competente, no procede que el Municipio lo prohíba.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que esta exigencia se había incorporado con el objeto de que en el sector de Las Vegas Sur y Norte y las áreas aledañas al Río Elqui no existiera la posibilidad de lanzar aguas servidas directamente a la napa, que es lo que más preocupa. Esto se ha modificado de acuerdo a lo observado por la Contraloría.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 16, letra c): Se rectificó en el sentido de establecer que se permite la instalación de este tipo de elementos de disposición de aguas servidas, salvo que el servicio de salud pertinente estimare lo contrario.

Acuerdo N° 4:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 17, letra b): Que establece la creación de "servidumbres de tránsito peatonal", de 5 metros de ancho a cada lado de los drenes que allí se mencionan; toda vez que los Municipios no se encuentran facultados para establecer servidumbres de paso o de tránsito.

A este respecto, cabe recordar que la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 51 faculta a las municipalidades para expropiar los terrenos que se declaren de utilidad pública y no para constituir este tipo de gravámenes. Por su parte, la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades no contempla una facultad de esta naturaleza, razón por la cual sólo cabe concluir que lo dispuesto vulnera el Artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, amén del principio de juridicidad consagrado en los Artículos 6° y 7° de la Constitución y Artículo 2° de la Ley 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que se había estimado necesario dejar a cada lado de los drenes de las Vegas Sur una servidumbre de tránsito peatonal para facilitar las labores de limpieza y especialmente por el hecho de que en un futuro cercano se construirán los colectores públicos primarios de la ciudad, en este proyecto se utilizan los drenes como grandes captadores de las aguas lluvias de la ciudad. La idea era dejar esto establecido de manera que en cada subdivisión que se hiciera en el sector de Las Vegas esto quedara establecido. La Contraloría estima que esto vulnera las normas legales.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 17, letra b): Se rectificó señalando que las servidumbres de paso para este tipo de acueducto serán las establecidas en el respectivo Código de Aguas

Acuerdo N° 5:

El concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 19, inciso 1°: No se ajusta a derecho por ser contrario a lo dispuesto en el texto actualizado del Artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. En efecto, con posterioridad a la modificación efectuada por la Ley 19.744 publicada en el Diario Oficial el 10 de Agosto del 2001, se permite otorgar patentes comerciales a terceras personas, (Aplica dictámenes N°s 39.144 del 2001; 22699 y 30.572, ambos del 2002.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que en los predios denominados "Congelados" se puede seguir construyendo de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, sólo para cumplir las medidas de mitigación que surjan de la aplicación, por ejemplo, de estudios ambientales o de declaraciones de impacto ambiental, estudios de tránsito etc, pero no pueden aumentar el volumen construido. Por lo tanto los colegios que se encuentran ubicados en este sector no pueden ampliar sus construcciones, debiendo permanecer con la superficie edificada existente.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 19, inciso 1°: Se rectificó en el sentido indicado en el citado Artículo 62 modificado.

Acuerdo N° 6:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 19, inciso 2 y Artículo 30, Condicionante C-5: Por cuanto implica exceptuar del cumplimiento del Artículo 62 a las edificaciones y usos existentes. También vulnera el Artículo 41 de la Ley citada, toda vez que la planificación urbana persigue obtener el desarrollo armónico del territorio comunal, normativa inspirada en 'la protección del interés general de la colectividad por sobre los intereses particulares; constituyendo una situación de privilegio que no se compadece con la naturaleza que posee la planificación urbana de conformidad a la normativa citada.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 19, inciso 2 y Artículo 30, Condicionante C-5: Este se mantuvo en la forma establecida en la ley General, puesto que es copia textual de dicha disposición; sin embargo respecto de la condicionante C5 esta se modificó ajustándose a dicha disposición.

Acuerdo N° 7:

El concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 30, Condicionantes N° C-22 y C-23: Que disponen un coeficiente mínimo de área libre de 0,8 y 0,3, respectivamente. Como se indicó anteriormente, el coeficiente de área libre resulta inconstitucional por cuanto implica una limitación al derecho de dominio no autorizada por ley.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 30, Condicionantes N° C22 y C23: dichas condiciones se eliminaron de las áreas señaladas salvo lo indicado para la Zona EX1 de las Vegas Sur y Norte, por lo expuesto en las observaciones del Artículo 8 N° 7 de este informe

Acuerdo N° 8:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 44: En la medida que se dispone que la vivienda del cuidador tendrá una "superficie construida máxima de 80 m²", toda vez que los Municipios no están facultados para imponer una limitación de esta naturaleza; sino sólo aquellas contempladas expresamente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza General

El Sr. Fernando Glasinovic explica que la intención de incluir esta norma fue para evitar que en las áreas industriales exclusivas como Juan Soldado, se construyeran viviendas del propietario del lote sin ser vivienda del cuidador, de manera de no llevar casas habitaciones a sectores industriales y restringir esto solamente a la casa del cuidador del predio.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 44: Se eliminó de las condiciones la referencia señalada respecto de la superficie de 80 metros cuadrados.

Acuerdo N° 9:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 52, letra B): No se ajusta a derecho exigir que el diseño de los cierros de un loteo, sea respetado por los propietarios al momento de proyectar ampliaciones o modificaciones de la edificación existente; como tampoco disponer que los cierros de las propiedades existentes que no hayan sido diseñados en el proyecto de loteo, deban tener un visto bueno de la Dirección de Obras Municipales; toda vez que, por una parte, constituye una limitación al derecho de dominio que no tiene una fuente legal que lo permita y, por otra, excede las facultades de la Dirección de Obras Municipales. A este respecto, cabe recordar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 2.1.10, número 3, letra c) dispone que mediante la Ordenanza Local se puede regular la altura de los cierros, pero nada dice respecto a su diseño.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe tener presente que los cierros de una propiedad particular no requieren de permiso de la Dirección de Obras Municipales y tampoco de un visto bueno de dicha autoridad. (aplica dictámenes N°s 2211 de 1988 y 39557 de 1996).

El Sr. Fernando Glasinovic explica que la intención del Municipio fue poder participar a través de la Dirección de Obras en el diseño, no forzar, pero participar en el diseño de los cierros de las propiedades. Si bien no se requiere un permiso municipal, igual existe interacción con la calle, con la vía pública, por lo tanto para al Municipio le pareció conveniente asesorar a las personas, sobre todo cuando los cierros son de tipo sólido, porque alguien tiene que velar por la seguridad de la gente que circula al lado de estos muros, ya que si se construye un cierre en bloques en forma deficiente se pone en riesgo a las personas que circulan por allí. La Contraloría estima que esto no se ajusta a derecho.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 52, Letra B): Se eliminó referencia a autorización de la Dirección de Obras para los cierros.

Acuerdo N° 10:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 73, Zona E -1, El Milagro-Alfalfares y Zona E 1-1: En la medida que en ambas zonas se aplican las Condicionantes C - 22 y C - 23, del Artículo 30 de la Ordenanza. (coeficiente de área libre).

Además, se hace aplicable la condición C- 22 a las zonas ZEX-1 (Vegas Sur y Norte) y ZEX-5 (Canto del Agua - Ruta 5).

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 73, Zona E-1, el Milagro-Alfalfares y Zona E 1-1: Se eliminó la exigencia de las condicionantes respecto de estas zonas, quedándose a firme la correspondiente a la ZEX-1 y ZEX-5 por los términos mencionados en la cláusula de observaciones al Artículo 8 N° 7, indicada en este informe.

Acuerdo N° 11:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 73, Zona E-1, El Milagro Alfalfares: En la medida que dentro del radio urbano de la comuna se contempla el uso "agrícola y forestal y las instalaciones complementarias a la actividad agrícola y forestal".

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 73; Zona E-1 El Milagro Alfalfares: Se rectificó lo pertinente a los usos agrícolas y forestales, en el sentido de señalar que los actuales propietarios que poseen este tipo de usos podrán seguir utilizándola hasta que deseen cambiar el destino de sus predios a los nuevos usos mencionados en esa zona.

Acuerdo N° 12:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 73, Zona E 1-1: No se ajusta a derecho que al interior del radio urbano de la comuna, se estipule que para esta zona sólo se permite " ... El uso agrícola y las instalaciones complementarias a esa actividad".

En efecto, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no contempla el uso agrícola y forestal entre los usos susceptibles de existir en el sector urbano de las comunas, y, menos, como un uso exclusivo, como sucede en la zona E 1-1.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que la Contraloría interpretó que se estaba dejando solamente como agrícola y forestal predios urbanos, lo que no era así, fue un error de lectura de la misma Ordenanza, por lo tanto se aclaró se mejoró la redacción y se rectificó en lo pertinente la Zona E-1 El Milagro y Alfalfares en la Zona E 1-1.

Estas áreas que circundan el Cerro Grande permiten la actividad agrícola y forestal porque ahí existe todavía explotación agrícola, pero no es obligatorio, también se permite la vivienda del propietario, en el fondo es la misma temática de Las Vegas Sur, sólo que con una superficie predial menor que es de 2.000 m².

Acuerdo N° 13:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 73, Zona E-8: No se ajusta a derecho disponer que las construcciones que se autoricen tendrán una superficie máxima edificada de 200 m² y terrazas de igual superficie como máximo; ya que no existe norma legal que autorice a los Municipios para establecer este tipo de limitaciones.

Al Sr. Fernando Glasinovic esto llama la atención, ya que el Plan Regulador vigente establece las mismas características, sólo que se aumentó la superficie construida, actualmente se establece una construcción de 50 m² y 50 m² para terraza. De acuerdo a lo observado por la Contraloría se rectificó la redacción y se dejó establecido que sea la Comisión Regional del Uso del Borde Costero, que es un organismo consultivo de la Subsecretaría de Marina que tiene las facultades para autorizar las concesiones, la que autorice los metrajés para la zona de playa.

Es un riesgo dejar esto libre, porque el día de mañana se podrían autorizar construcciones con un criterio distinto al de la ciudad.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 73, Zona E-8: Se rectificó la redacción de dicho artículo estableciéndose la facultad que posee la Comisión Regional del Uso del Borde Costero, para autorizar las instalaciones en el Borde costero de construcciones, su características, tamaño, etc.

Acuerdo N° 14:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Artículo 73, Zona E- 12 y E- 13: En cuanto hacen aplicable las condiciones estipuladas para la zona E 1- 1, antes de que se ejecute un proyecto de loteo y/o edificación acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, (uso agrícola exclusivo).

Además, en estas zonas se establece como requisito para la aprobación de los proyectos de desarrollo urbano condicionado, que el proyecto haya sido conocido por el Concejo Comunal en una Sesión que incluya este tema en la tabla; lo que no se ajusta a derecho toda vez que la Ley 18.695, no lo establece entre aquellas materias que el Alcalde debe consultar al Concejo, ni entre aquellas que requieren el acuerdo de dicho órgano.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe recordar que la competencia de los entes públicos es materia de ley, cuya iniciativa es exclusiva del Presidente de la República, acorde a lo dispuesto en el Artículo 62 N° 2 de la Constitución Política de Chile, razón por la cual no corresponde que en la Ordenanza de un Plan Regulador Comunal se pretenda otorgarle competencia al Concejo Comunal para conocer de una materia no contemplada en la ley.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que a petición del Concejo se había acordado establecer en la Ordenanza que los proyectos a construirse en el sector oriente de la Avenida Ulriksen a los pie del Cerro Grande fueran conocidos por el Concejo Comunal, ya que eran proyectos especiales con un cierto desarrollo particular, puesto que tenían que contemplar un equipamiento cada cierta cantidad de viviendas. La Contraloría observa que esto no se ajusta a derecho, por lo tanto se tuvo que eliminar la referencia al Concejo Comunal para conocer los proyectos que se ubican en estas áreas. No obstante el Concejo puede conocerlos igual instruyendo para esto a la Directora de Obras que cuando se presente un proyecto para esta zona se tenga que traer para conocimiento del Concejo.

Se propone la siguiente respuesta.

Artículo 73, Zona E-12 y E-13: Se rectificó en los mismos términos para la Zona E-1-1 y se eliminó la referencia al conocimiento del Concejo Municipal para conocer de los proyectos que se ubican las Zonas E-12 y E-13.

Acuerdo N° 15:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Zona ZC -4-2 (Policentro Cuatro Esquinas Avenida del Mar): Resulta contrario a derecho en la medida en que se incluye en esta zona un predio ubicado en el costado Nor Oriente de la Avenida Cuatro Esquinas con Avenida del Mar, de una superficie aproximada a los 9.000 m², en circunstancias que los restantes predios ubicados en la misma posición han sido incorporados a la Zona ZC-9, Avenida del Mar. Lo anterior, vulnera los Artículos 27 y 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud de los cuales tanto los planes reguladores como sus ordenanzas y respectivos seccionales son textos que deben contener preceptos de carácter general y no de índole particular como sucede en la especie. (Aplica dictamen N° 19643/88 Y 18091/96).

El Sr. Fernando Glasinovic explica que lo que se quería era que la ZC – 4-2, que es un policentro de múltiples actividades, tuviera una posibilidad de tener frente a la Avenida del Mar, cosa que no existe en toda la playa, por lo tanto el hecho que existiera ahí un terreno eriazos, era la posibilidad de

establecer este policentro hacia adelante, que se asomara hacia a la Avenida del Mar, que tuviera actividades comerciales, de servicios hacia la Avenida del Mar.

El Municipio hubiese querido que la ZC-4-2 hubiera llegado por los dos lados a la Avenida del Mar, pero como existe un edificio habitacional es imposible.

En la ZC-4-2 existe mucho mas variedad de usos de suelo, por lo tanto era una oportunidad para que allí se pudiera desarrollar talvez un equipamiento comercial más importante, es una de las pocas salvedades que hay en toda la Avenida del Mar. Esta explicación fue aceptada por la Contraloría, por lo tanto fue superada.

Se propone la siguiente respuesta.

Zona ZC- 4-2 (Policentro Cuatro Esquinas Avenida del Mar): La conformación de la zona en los términos expuestos en la Ordenanza, no produce ningún tipo de ilegalidad, por cuanto la zona predominante en el eje Cuatro Esquinas es la zona ZC4-2, que contiene usos preferentes de equipamiento de distintos niveles y clases y no así la ZC9, que por su carácter residencial es más restrictiva que la ZC 4-2, no permitiéndose en ella la instalación de discotecas o actividades molestas al vecindario.

Acuerdo N° 16:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Zona ZC- 11-10: Al igual que lo señalado en el punto anterior se vulneran los Artículos 27 y 46 del texto legal citado.

En efecto, esta zona está conformada por un predio al cual se le asignan condiciones diferentes y significativamente más favorables que las que rigen en la Zona ZC 11 -1, en la que se haya inserto.

Es así como para la Zona ZC -11-1 se fijó un Coeficiente de Constructibilidad de 1, una Densidad de 160 y la altura máxima de edificación para uso residencial es de 10,5 metros; en tanto que para la Zona ZC- 11-10, se fija un Coeficiente de constructibilidad de 3,2; una Densidad de 650 y la altura máxima de edificación para uso residencial de 18 metros.

El Sr. Fernando Glasinovic señala que este tema fue tratado en el primer punto de la sesión.

II.- En lo que dice relación con los cuadros que contemplan las características de las zonas consolidadas, de expansión y productivas, que rolan de fojas 357 a 413, cabe formular las siguientes observaciones:

Zona ZC-11-10: se omite señalar la altura máxima de edificación para los usos no residenciales permitidos.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que esta es la zona que se acordó eliminar, lo que quedó establecido en el Acuerdo N° 1 de esta Sesión.

Zona EX-1 (Vegas Sur y Norte): Según se consigna en la Nota 2, sólo se permiten locales escolares de nivel básico y medio existentes, lo que contraviene los Artículos 41 y 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como se señaló en párrafos anteriores.

Se propone la siguiente respuesta.

Zona EX-1 (Vegas Sur y Norte): La observación formulada no se ajusta a derecho, por cuanto es facultad privativa del Municipio establecer o reconocer situaciones de hecho que es necesario regularizar, más aún tratándose de escuelas con funcionamiento de más de 10 años de existencia; sin perjuicio de ello, se estimó aplicar la norma del Artículo 62 de la Ley General para esa área, eliminando la Nota N° 2 y modificando la condición C-5 del Artículo 30.

Acuerdo N° 17:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

La Sra. Margarita Riveros se excusa por tener que retirarse de la Sesión ya que tiene un compromiso de su Institución fijado con anticipación. Solicita al Sr. Roberto Jacob que presida la Sesión durante su ausencia. Se retira de la sala siendo las 10:58 horas.

El Presidente del Concejo (S), Sr. Roberto Jacob ofrece la palabra al Asesor Urbanista para que continúe su exposición.

Zonas Z EX-4-3; ZEX-5 y ZEX-7: Se omite señalar la densidad máxima permitida para el uso habitacional.

Se propone la siguiente respuesta.

Zona ZEX-4-3; ZEX-5 Y ZEX-7: No es exigible la densidad para proyectos no residenciales, por lo tanto no se ajusta la observación formulada a este respecto.

Acuerdo N° 18:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Zona EX 20 A: Se omite señalar la altura máxima permitida para el uso social.

Se propone la siguiente respuesta.

Zona EX - 20 A: Se incorporó observación efectuada, indicándose la altura máxima de 7 metros para el uso social.

Acuerdo N° 19:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Otra de las observaciones es que desde el punto de vista formal se hace presente que se ha omitido la foja 362, correspondiente a la zona ZC – 5.

El Sr. Fernando Glasinovic informa que se adjuntará la foja 362, correspondiente a la Zona Z C-5.

Acuerdo N° 20:

El Concejo acuerda por unanimidad adjuntar la foja 362, correspondiente a la Zona C-5.

III.- Artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: De conformidad con la norma precitada, en el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afectada no presenta alguna de las condiciones contempladas en el inciso primero de

este artículo, la superficie predial mínima será de 2.500 metros cuadrados o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación correspondiente.

Ahora bien, en las siguientes zonas consolidadas (ZC) se vulnera la norma en cuestión desde el momento que se estipulan subdivisiones mínimas de 5000; 4000 y 3000 m², sin que concurren alguna de las condiciones previstas en el citado artículo.

A continuación se indica sólo a vía de ejemplo algunas de estas situaciones:

ZC-2 (Centro): Se estipula la subdivisión mínima de 3000 metros cuadrados para salud, educación, culto y cultura, comercio y servicios.

ZC-3 (Francisco de Aguirre-Libertad): Se estipula una subdivisión predial mínima de 5000 metros cuadrados para educación y de 3000 metros para culto y cultura; servicios y comercio.

ZC-4-1 y ZC-4-2 (Policentros): Se indican 3000 metros cuadrados para culto y cultura; educación; esparcimiento, comercio y servicios.

ZC-7 (Universidad): La subdivisión predial mínima fue fijada en 4000 para educación, culto y cultura; comercio, servicios, servicios artesanales.

ZC-9 (Avenida del Mar): Se contemplan 3000 metros para ,culto, cultura y esparcimiento.

ZC-10 (Calle Latorre): Se fijan 3000 para comercio.

ZC-11-6 (Compañías): 3000 para educación y deporte.

ZC-13 (Estadio): Se fija la subdivisión predial mínima en 20.000, 10.000 y 5.000 metros cuadrados, los últimos reservados para comercio y servicios.

Se propone la siguiente respuesta a la observación sobre el Artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se propone la siguiente respuesta.

III.- Artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: Al respecto si bien es cierto las normas contenidas en la Ordenanza enviada a ese órgano de control, contenía superficie superior a la indicada en la norma en comento, cabe hacer presente que la normativa vigente a la época de aprobación por el Concejo Municipal, no contenía esa limitante, por cuanto el D.S. 75 es posterior a la fecha de publicación del Regulador al público, no siendo aplicable en la especie dicha observación.

Acuerdo N° 21:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

Se propone la siguiente respuesta en relación a las Zonas Consolidadas.

Sin perjuicio de lo anterior, se procedió a rebajar dicha superficie a la cantidad exigida por la normativa vigente, debido principalmente a que no produce efectos negativos en los predios objeto de esa limitación, con la salvedad de la Zona C-13 (ESTADIO), que al permitir su reducción a 2.500 m², permite en definitiva que el Municipio dueño de ese predio, pueda eventualmente proceder a su subdivisión y posterior enajenación en lotes de esa superficie. Se mantiene la subdivisión predial en la superficie señalada para dicha zona, de 5.000, 10.000 y 20.000 m².

Acuerdo N° 22:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

IV.- En relación a la Vialidad Estructurante: Cabe recordar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 2.3.4, señala el ancho mínimo entre líneas oficiales con que deben proyectarse los distintos tipos de vías públicas.

Para las vías Expresas dispone un ancho mínimo entre líneas oficiales de 50 metros y para las vías de Servicio el mínimo es de 15 metros.

A fojas 121 de la Ordenanza del Plan Regulador se proyecta la apertura de la Avenida Panorámica, entre Avenida Islón y Colo Colo y, entre Colo Colo y el Lingue con un ancho entre líneas oficiales de 40 metros, en circunstancias que el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General para una vía Expresa es de 50 metros.

A fojas 122 se proyecta la apertura de la Calle-105, desde calle 107 hasta costado poniente del cementerio con un, ancho mínimo de 12 metros, en circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza General las vías de Servicio tienen un ancho mínimo de 15 metros entre líneas oficiales.

A fojas 123 se proyecta la apertura de la Calle 39, entre costado poniente ZEX-1 y hasta Libertad con un ancho mínimo de 12 metros, en circunstancias que de conformidad a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones el ancho mínimo entre líneas oficiales de una vía Colectora es de 20 metros.

A fojas 129 se proyecta la apertura de las siguientes calles, con 12 metros entre líneas oficiales: Mar Mediterráneo, desde Avenida Atlántico hasta Avenida del Mar; Mercedes Cervello, desde lo existente hasta Avenida Balmaceda y México, desde Avenida Viña del Mar hasta Avenida Islón.

En todos estos casos por tratarse de una vía de Servicio el ancho mínimo entre líneas oficiales debió ser de 15 metros.

A fojas 130 se proyecta la apertura de la calle 21 de Mavo, desde Brasil hasta Vicente Zorrilla con un ancho mínimo de 12 metros. Por tratarse de una vía de Servicio su ancho mínimo entre líneas oficiales debió ser de 15 metros.

Se propone la siguiente respuesta.

IV.- En relación a Vialidad Estructurante: Se procedió a corregir las observaciones formuladas que son de carácter formal, cambiando letras "s" por "l", principalmente.

El Sr. Fernando Glasinovic explica que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción señala tipos de calles que hay en la ciudad y cada una de ellas tiene que tener un metraje mínimo de ancho, para la calle expresa de servicios se exige un ancho mayor de 50 metros y para la colectora un ancho de 20 metros mínimo.

En el punto VI, Vialidad Estructurante, se procedió a corregir las observaciones formuladas que son de carácter formal cambiando letras "s" por "l", que significan de servicio y local. Esto porque hay tramos de calles, por ejemplo Los Plátanos en el Loteo El Milagro, que tiene una parte de la calle de 12 metros de ancho y el resto de 15 metros. La parte de la calle que pasa por el Loteo existente se rebajó a 12 metros para que los lotees existente no quedaran sujetos a expropiación, pero se siguió manteniendo con "s" es decir de servicio, por lo tanto la Contraloría señala que no cumple la condición de 15 metros , por lo tanto se debe dejar ese tramo como local y el resto de servicio.

Acuerdo N° 23:

El Concejo acuerda por unanimidad aprobar la respuesta propuesta.

El Sr. Fernando Glasinovic señala que estas son todas las observaciones que ha formulado la Contraloría.

El Sr. Roberto Jacob consulta cuál es el siguiente paso.

El Sr. Fernando Glasinovic responde que lo que procede a continuación es enviar la carta al propietario del terreno ubicado en la Zona ZC 11-10 que ha sido eliminada. Enseguida procede a corregir en el Plan las observaciones formuladas por la Contraloría y aprobadas por el Concejo Comunal para luego continuar con el trámite, remitiendo todos los antecedentes que conforman el proyecto del Plan a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que ésta prepare el informe técnico y el plan sea posteriormente enviado al Gobierno Regional para su promulgación y luego ser despachado a la Contraloría para la toma de razón.

El Sr. Cristian Zoffoli consulta cuál es el procedimiento de notificación al propietario.

El Sr. Fernando Glasinovic responde que se notificará al propietario a través de una carta firmada por la Alcaldesa.

El Sr. Roberto Jacob agradece la presencia de los Sres. Concejales y da por finalizada la Sesión siendo las 11:10 horas.