



Señor Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República

Presente:

Asunto: Objeta calificación de vialidades en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Con-Con de fecha 15/05/2017, solicitando sanciones en contra de los funcionarios públicos que han admitido estas ilegalidades que favorecen a ciertos actores privados del mercado que disponen de terrenos que las enfrentan.

Antecedentes Previos:

La legislación urbanística contenida, en gran parte, se encuentra establecida en el DFL (Minvu) N° 458, de 18 de diciembre de 1975, publicado en el D.O. el 13 de abril de 1976 (en adelante LGUC), y regulado en el Decreto Supremo (Minvu) N° 47, de 16 de abril de 1992, publicado en el D.O. el 5 de junio de 1992 (en adelante OGUC).

El legislador define en su artículo 27 de LGUC de la siguiente manera: “Se entenderá por planificación Urbana, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico. Los objetivos y metas que dicha política nacional establezca para el desarrollo urbano serán incorporados en la planificación urbana en todos sus niveles.”

Enseguida, el artículo 28 dispone que la planificación urbana se efectuará en diferentes niveles de acción.

La regulación de esas disposiciones aparece en el artículo 2.1.1, 2.1.2 y 2.1.3 de la OGUC, establecen que la planificación urbana se orienta y regula a través de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), que tendrán un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie del territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen. A su vez, destaca que las normas de la LGUC y OGUC priman sobre las disposiciones contempladas en los IPT, que tratan las mismas materias. Para la OGUC, estos instrumentos constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel. En ese mismo sentido, la elaboración y aplicación de los IPT deberá realizarse, según el ámbito de acción propio de cada nivel, conforme a la OGUC.

Para el legislador, según el artículo 41 y siguientes de la LGUC, se entenderá por planificación urbana comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social, que se realiza por medio del Plan Regulador Comunal (PRC). Señala el legislador, que el plan regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Sus disposiciones en lo que interesas, se refieren al uso de suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, entre otras, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Enseguida, el artículo 42 de la LGUC dispone que el PRC estará compuesto, entre otros, por una memoria explicativa, un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, una ordenanza Local que contiene las disposiciones reglamentarias pertinentes y los planos que expresan gráficamente “las disposiciones” sobre usos de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, entre otros. Ello está regulado en el artículo 2.1.10 de la OGUC.

El legislador también estableció en el artículo 43 de la LGUC un procedimiento para elaborar y aprobar los planes reguladores comunales, que será preparado por la municipalidad respectiva. Ello está regulado en el artículo 2.1.11 de la OGUC.

A estas alturas, hay que destacar, que en el artículo 51 de la LGUC, el legislador dispone que los trazados de los PRC se realizarán por el municipio mediante las cesiones de terrenos que se urbanicen, de acuerdo a las disposiciones de la presente ley y sus Ordenanzas que se destinen a calles, avenidas, plazas, espacios públicos y otros fines.

También el legislador estableció en el artículo 105 de la LGUC, que el diseño de las obras de urbanización y edificación deberá cumplir con los standard que establezca la OGUC en lo relativo a trazados viales urbanos, entre otros.

Confirmando lo dicho, el artículo 3 de la Ley 18.695 (LOC Municipalidades) dispone que corresponderá a las municipalidades, en el ámbito de su territorio, las siguientes funciones privativas, letra b) La planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes.

Ahora bien, para el caso del presente caso, es relevante lo dispuesto en el artículo 2.1.7 de la OGUC respecto de la planificación urbana intercomunal, en el sentido que el ámbito propio de acción de este nivel será el siguiente: letra b) la clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1 de las OGUC.

En relación a la red vial pública, el ámbito propio de acción de la planificación urbana comunal, establece en el artículo 2.1.10, Párrafo 1, Memoria Explicativa que identifique, letra b) las vías estructurantes, en especial, las vías colectoras y de servicio, indicando su relación con los caminos nacionales, las vías expresas y troncales, definidas en la planificación urbana regional o intercomunal, respectivamente. Luego en el Párrafo 3, Ordenanza Local, que fijara las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, relativas a: letra b) las vías estructurantes de la comuna en relación a las vías colectoras y de servicio, con sus respectivos anchos mínimos, como asimismo, los anchos de las vías expresas y troncales si éstas hubieran sido definidas en la planificación regional o intercomunal en su caso.

Respecto de los trazados viales, el artículo 2.3.1 OGUC dispone que la red vial pública será definida en los IPT correspondientes fijando el trazado de las vías su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo. Para tales fines los citados instrumentos definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2 y 2.3.2 de la OGUC, pudiendo asimilar las vías “existentes” a las clases señaladas en dichos artículos “aún cuando estas no cumplan los anchos mínimos” o “las condiciones y características allí establecidos”.

Según el artículo 2.3.2 de la OGUC, atendiendo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, las vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular, se clasifican en vías expresa, troncal, colectoras, de servicio y local, expresando los criterios a considerar para su definición.

Con todo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC el Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen las normas urbanísticas, previo pago los derechos que procedan. Agrega el artículo 1.4.1 de la OGUC, para conceder el permiso o autorización, si cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial.

Como se puede apreciar, la red vial pública será definida en los IPT correspondientes, pudiendo asimilar las vías existentes a la clasificación legal aún cuando no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos y que la red vial pública Expresa y Troncal es privativa del Instrumento de Planificación Territorial de nivel intercomunal.

ASIMILACIÓN ILEGAL DE VÍAS TRONCALES POR PARTE DEL PRC CONCÓN.

En el listado publicado en la Ordenanza Local, Actualización Plan Regulador Comunal de Concón, en el Cuadro 6 Vialidad Estructurante Comunal Ciudad de Concón, aparecen 27 vialidades con la Categoría TRONCAL y en gran parte de la columna de Observación, la nota Asimilada según ART. 2.3.1 OGUC.

En el caso de las vías Troncales, conforme al artículo 2.3.2 de la OGUC tienen que cumplir 12 características entre las cuales deben ser vías de largo superior a 6 kilómetros y unir dos comunas, a modo de ejemplo la Av. España entre Valparaíso y Viña del Mar es una vía troncal.

Esa asimilación no la podía realizar el proceso de actualización del Plan Regulador de Concón, conforme al artículo 2.3.1, ya que la clasificación de vías troncales es una función o atribución privativa del instrumento de nivel superior intercomunal, como es en este caso el PREMVAL del año 2014, por la sencilla razón que involucra más de una comuna y el PRC tiene sólo atribuciones de definir hasta vías Colectoras cómo máximo nivel actuar dentro de los límites de la comuna y sus atribuciones.

Llama la atención que gran parte de las vías clasificadas de Troncales están dentro del área urbanizada por Reconsa y ninguna cumple con las características señaladas en el art. 2.3.2.

Es evidente que el clasificar las calles como vías troncales tiene el efecto de subir el valor del suelo porque para los desarrolladores inmobiliarios, poder construir equipamientos comerciales y vivienda mejora el negocio y por ende el valor del suelo. Pero para esto era necesario que los terrenos enfrentaran una vía idónea conforme art. 2.1.36 y de esta forma acceder a escalas de equipamiento mayores, punto 1 del mencionado artículo.

Las normas urbanísticas de un PRC pueden sumar o restar valor al suelo urbano. Por ejemplo, un terreno con altura libre tiene más valor que uno para 2 pisos.

De igual manera la diferencia entre enfrentar una calle local y enfrentar una vía troncal es tremenda, ya que permite escalas de equipamiento mayores a un equipamiento vecinal.

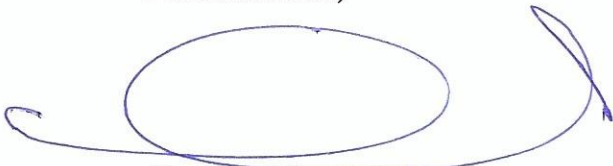
Los equipamientos comerciales deben declarar y medir su carga de ocupación conforme al artículo 4.2.4 de la OGUC. Esta carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan permite aprobar un equipamiento comercial de mayor escala ante la Dirección de Obras Municipales.

Esta es la razón de porqué que se han colocado en el instrumento de planificación de Concón estas vías Troncales, de manera arbitraria e ilegal en barrios residenciales.

En esta ilegal situación, tienen responsabilidad la Municipalidad de Concón y la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, ya que ésta debía revisar el Plan Regulador de Concón antes de aprobarse de manera Oficial.

Por lo reseñado le solicitamos encarecidamente que instruya al alcalde de la Municipalidad de Con-Con en orden a que se rectifiquen las calificaciones de las vialidades de acuerdo al marco regulatorio aplicable.

Atentamente,



Patricio Herman Pacheco

Fundación Defendamos la Ciudad

hermanpatriciop@gmail.com

patricioherman@hotmail.com