

Indicadores de Estado

Nuevo SI Reactivado NO Alterado NO
Nº Dictámen 16026 Carácter NNN Fecha 27-03-2009
Origenes DIR

Abogados
GSB RAPB EFR EPF

Destinatarios
Intendente Región Metropolitana

Texto
Devuelve sin tramitar resoluciones del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, que modifican el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, con la finalidad de permitir la implementación de tres proyectos con desarrollo urbano condicionado, denominados Urbanya, Ciudad Lo Aguirre y ENEA

Acción

Fuentes Legales

Descriptores
Plan Regulador Metropolitano

Documento Completo
Nº 16.026 Fecha: 27-III-2009

Mediante las resoluciones N°s 77, 78 y 79, de 2008, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, ha aprobado diversas modificaciones al Plan Regulador Metropolitano de Santiago -en adelante PRMS-, con la finalidad de permitir la implementación de tres Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado -PDUC-, denominados, respectivamente, Urbanya, Ciudad Lo Aguirre y ENEA.

Lo anterior, en base a lo dispuesto en el artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del citado PRMS, que permite emplazar proyectos de esa naturaleza en áreas de interés silvoagropecuario, previa modificación de ese instrumento de planificación territorial.

Por su parte, los señores Patricio Herman Pacheco -por sí y en representación de la agrupación Defendamos la Ciudad-, Luis Mariano Rendón, Manuel Zúñiga Sandoval, Kepa de Aretxabala Etchart, Pedro Arrivillaga de Aretxabala -que designan, estos dos últimos, como su representante a don José Florencio Guzmán Correa-, Rodrigo Abalos Gana, en representación de Inmobiliaria Lo Prado Limitada, Hugo Radebach E. y Roberto Perut Bozzolo -por sí y en representación de Isa

María Bozzolo Colombo y Elisabetta Silvia Perut Bozzolo-, han efectuado diversas presentaciones en las que formulan consideraciones acerca de la juridicidad de las resoluciones mencionadas.

Además, se han recibido, sobre la misma materia, las presentaciones de don Pablo Contrucci Lira, en representación del proyecto Urbanya -que ha designando como apoderado al señor Herman Chadwick Piñera-, y don Bernardo Ktipfer Matte, en representación de la empresa Agrícola e Inmobiliaria Pastos Verdes Limitada, quien designa como su representante a los señores Jorge Molina Valdivieso y Carlos Molina Zaldívar.

Sobre el particular, efectuado el pertinente análisis jurídico de los instrumentos en examen, y teniendo a la vista tanto las presentaciones de la referencia como lo informado sobre la materia por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y por el Intendente de la Región Metropolitana de Santiago, corresponde formular las siguientes consideraciones:

I. Observaciones que inciden en los requisitos generales sobre modificación de planes reguladores intercomunales y en el contenido específico de las resoluciones que se examinan.

1. No se han adjuntado los planos exigidos por los artículos 2.1.8., N° 3, y 2.1.9., inciso tercero, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, que se aprueban en cada una de las resoluciones en examen, lo que impide, entre otros aspectos, determinar si las mismas modifican o mantienen, dentro de las áreas en que se ejecutarán cada uno de los PDUC, los riesgos establecidos para dichas zonas por el PRMS, como sucede, por ejemplo, con el riesgo de afloramiento potencial de aguas subterráneas a que se refiere la letra a.2) del artículo 8.2.1.1. del PRMS.

2. En cuanto a la primera parte del nuevo artículo 4.9. que se agrega a la Ordenanza del PRMS -común a las tres resoluciones en estudio-, que subordina el otorgamiento de los correspondientes permisos de loteo, urbanización y/o edificación a las condiciones respectivas del informe técnico definitivo y las condiciones a que se refieren las letras B y C del artículo 8.3.2.4. del PRMS, cabe manifestar -considerando que las exigencias mencionadas se refieren a diversas certificaciones, emanadas de los organismos competentes- que debe indicarse expresamente en el aludido precepto que el Director de Obras deberá exigir tal documentación al titular del proyecto con el objeto de acreditar su cumplimiento.

Acerca de la segunda parte del mismo artículo 4.9., que permite alterar las condiciones bajo las cuales se otorgan los permisos en cuestión, bastando para ello el respectivo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, debe consignarse que no se advierte el sustento jurídico de dicha disposición, si se considera que las modificaciones de que se trata se aprueban en el contexto de lo preceptuado en el citado artículo 8.3.2.4, esto es, para la ejecución de los PDUC, bajo las condiciones y exigencias aprobadas por las distintas autoridades administrativas que intervienen en el procedimiento que regula esa disposición.

3. No corresponde incorporar en los cuadros de vialidad a que aluden las resoluciones en estudio, trazados que exceden la superficie de cada PDUC, extendiéndose sobre el área rural. Ello, considerando que los mismos no constituyen un sistema vial consolidado.

4. En lo meramente formal, cabe observar que los actos administrativos en estudio no contienen mención alguna al artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS; que los documentos que se adjuntan, salvo los planos georreferenciados de los proyectos, vienen en fotocopia -algunas de ellas, ilegibles-; que la resolución N° 77, de 2008, consigna, a continuación de su artículo 1°, un artículo 4° y, respecto del cuadro que se contiene en el nuevo N° 6 del artículo 4.3. del PRMS, que se ha

omitido hacer referencia a los planos asociados a cada PDUC.

Asimismo, que se repiten las modificaciones dispuestas por los N°s 4 y 5 del artículo N° 1, de las resoluciones mencionadas, lo que acontece también con los N°s. 8 y 7, del mismo artículo, de las citadas resoluciones N°s 77 y 79, respectivamente, en términos que afectan su correcta inteligencia.

Finalmente, la memoria explicativa relativa al proyecto Urbanya se encuentra incompleta.

II. Observaciones relativas a los requisitos exigidos a los PDUC en el artículo 8.3.2.4. del PRMS.

1. Deben precisarse las normas urbanísticas conforme a las cuales se ejecutarán las construcciones que contemplan los PDUC, tales como coeficientes de constructibilidad, distanciamientos, antejardines y alturas máximas de edificación, entre otras.

2. Acerca del informe técnico definitivo N° 4.495, de 2007, expedido por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en relación al proyecto Urbanya -erróneamente citado en los vistos de la respectiva resolución-, esta Entidad de Control ha constatado que algunos de los documentos técnicos que respaldan dicho informe -los oficios del Servicio Nacional de Geología y Minería N°s 1.056 y 1.271, ambos de 2006; el informe de la Dirección de Obras Hidráulicas de la Región Metropolitana N° 201, de 2007; el informe de la Dirección General de Aeronáutica Civil contenido en el oficio N° 04/A/2/4633/7659, de 2005, y el oficio Ord. N° 260, de 2006, del Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Agricultura-, mencionados en el mismo, sólo se refieren al proyecto ENEA.

3. Los planos georreferenciados con cumplimiento de zonificación, equipamiento y etapas, requeridos en la letra B, N° 1, del artículo 8.3.2.4. del PRMS, no identifican todos los riesgos presentes en el área correspondiente a cada uno de ellos.

Además, de acuerdo a los mismos documentos, el proyecto Urbanya presenta una superficie que excede el área de interés silvoagropecuario graficada por el PRMS para la zona respectiva, abarcando áreas de riesgo geofísico asociados a inundación recurrente y parques metropolitanos e intercomunales. Lo propio ocurre con los proyectos Enea y Ciudad Lo Aguirre, que se extienden sobre zonas de parque metropolitano.

No se advierte, por otra parte, que se haya dado cumplimiento a la exigencia contemplada en el mismo artículo 8.3.2.4., concerniente al señalamiento, en los planos de cada proyecto, del deslinde de la propiedad.

En diverso orden de ideas, es del caso anotar que el plano del proyecto Ciudad Lo Aguirre señala un área denominada "BIEN COMÚN" situada fuera del límite del proyecto, sin que se advierta su relación con éste; que el del proyecto ENEA grafica, también fuera de sus límites, una serie de áreas denominadas "Fases" con numeración correlativa, sin que se explique su relación con el proyecto en estudio, y que, tratándose también del último plano aludido, no se precisa la naturaleza de un espacio en blanco al interior del proyecto.

4. De los planos adjuntos no aparece que el proyecto Ciudad Lo Aguirre corresponda a una superficie conformada por un solo paño, o paños contiguos, de acuerdo a las exigencias contenidas en el artículo 8.3.2.4. del PRMS.

5. No se adjunta el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano exigido en el N° 4.2. de la letra B del último artículo citado, y se observa que el denominado "Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura", que se acompaña, no se encuentra

concluido, ni se considera en el mismo un plan de inversiones que identifique las obras de desarrollo que mitiguen los impactos así como las expropiaciones necesarias para su construcción, de conformidad al N° 4.1. de la referida letra B.

6. En cuanto al certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, exigido en la letra B, N° 6, del artículo 8.3.2.4. del PRMS, cabe señalar que, en el caso del proyecto Ciudad Lo Aguirre, no se han adjuntado los antecedentes que demuestren la calidad de empresa concesionaria o de prestador de servicios sanitarios de la sociedad que firma la respectiva carta compromiso, o la concurrencia de los requisitos necesarios para cumplir con la constitución de un servicio particular, en los términos exigidos por esa disposición.

7. Atendido que se ha advertido la existencia de un conjunto habitacional denominado "Campo Alegre" en el área correspondiente al proyecto Urbanya y que, en el mismo sentido, el oficio N° 007, de 2006, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, dirigido al SEREMI Metropolitano de Transportes y Telecomunicaciones, hace presente que la parte de vivienda social que integra el aludido proyecto se encuentra construida y corresponde a la población Las Lilas, debe aclararse la incorporación en el mismo proyecto de un terreno con viviendas existentes.

En mérito de lo expuesto se devuelven sin tramitar, junto con sus antecedentes, las resoluciones señaladas.

III. Otras consideraciones.

Sin desmedro de lo anterior, esta Contraloría General ha estimado del caso consignar las siguientes consideraciones acerca de los aspectos que a continuación se mencionan, atinentes a la materia de que se trata:

1. Acerca de la consulta a las comunas vecinas a que se refiere el artículo 2.1.9., N° 1, de la OGUC, cabe señalar que de los antecedentes adjuntos aparece que la misma se llevó a cabo con posterioridad a la dictación de las resoluciones que se devuelven, situación que, en lo sucesivo, deberá evitarse, adoptándose las medidas destinadas a que dicho trámite sea efectuado en la oportunidad que corresponde.

2. En relación a los informes favorables emitidos en conformidad a lo preceptuado en la letra b) de la letra A, del citado artículo 8.3.2.4., esta Contraloría General entiende que los que se adjuntan, emanados de la Municipalidad de Pudahuel, revisten tal carácter, sin perjuicio de las obligaciones que, en relación con lo manifestado en tales informes, los titulares de los PDUC asumen con ese municipio respecto de los proyectos de que se trata. Lo mismo entiende respecto de los certificados de disposición de basuras extendidos por la Municipalidad de Pudahuel, en conformidad a la letra B, N° 7, del aludido artículo 8.3.2.4.

3. En lo que concierne a los trazados de las torres de alta tensión y gasoductos que se reflejan en los planos de que se trata, cumple con precisar que entiende que la ejecución de las obras respectivas deberá contar con los estudios y autorizaciones pertinentes, y ajustarse al instrumento de planificación territorial.

4. Finalmente, se considera oportuno señalar que de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.4. de la OGUC, los servicios responsables de la tramitación de los instrumentos de planificación territorial deben otorgar acceso expedito a los antecedentes que, al respecto, soliciten los particulares interesados en su revisión.