

Viña del Mar, 11 de Mayo de 2015

REFERENCIA: INCUMPLIMIENTO LEY
GENERAL DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES EN LA COMUNA
VIÑA DEL MAR

Señora

PAULINA SABALL

Ministra de Vivienda y Urbanismo

Presente



De nuestra consideración:

Conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en sus artículos 22 y 23 que regulan y sancionan la conducta de los funcionarios municipales, públicos y alcaldes por incumplimientos, exponemos a su consideración los graves y reiterados incumplimientos verificados en la comuna de Viña del Mar a la referida Ley.

En la comuna de Viña del Mar los incumplimientos por parte de las autoridades comunales de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanismo, la Ordenanza Local y el Plan Regulador, es decir de la Ley, han sido flagrantes y reiterados como acreditamos con los documentos anexos.

En efecto, es de público conocimiento que existen graves y reiterados actos de incumplimiento al Plan Regulador de nuestra comuna los que tienen como consecuencia un deterioro progresivo de la calidad de vida de los habitantes afectando el bien común y la belleza de nuestra ciudad.

Existen fundados dictámenes emitidos por la Contraloría General de la República y por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la V Región que adjuntamos a la presente, que prueban lo expresado, documentos que están en conocimiento del Consejo Comunal y no han sido respetados, ni implementados por la Alcaldesa, ni por el Secplac y menos por el Director de Obras Municipales.

Las vulneraciones a la Ley se pueden agrupar en 6 grandes temas que denotan este deterioro urbano:

1.- PROHIBICIÓN DE ESTACIONAR VEHICULOS EN ANTEJARDIN.

El Plan Regulador Comunal en su artículo N°24 señala: **Ocupación de antejardín para estacionamiento. Se prohíbe la ocupación como estacionamiento del área mínima de antejardín establecida por la presente Ordenanza para cada zona."**

Adjuntamos Ordinario 002843 de 13 de febrero 2015 de la Contraloría General de la República sobre incumplimiento.

Es destacable que el notable abandono de deberes a este respecto es un tema generalizado como podrán ustedes observar en las fotografías adjuntas del plan de la ciudad.

En las zonas reservadas por el PRC a antejardines, todas las automotoras, bancos, farmacias, supermercado etc. se han aprovechado de la incapacidad de la alcaldesa y la DOM de hacer respetar el PRC, usando estas áreas, que eran una característica de belleza de nuestra ciudad, como salas de venta y exposición, pavimentando estas áreas verdes de características naturales, usando pavimentos cementicios y unas pequeñas áreas de pasto sintético.

El antejardín es una zona natural de amortiguación entre las edificaciones y los peatones, es también una zona de absorción de agua lluvia y para nuestra comuna en particular, un valor arquitectónico y urbanístico.

Cabe reiterar que en este aspecto, la Alcaldesa nuevamente se encuentra en rebeldía de un dictamen que le ordena cumplir el PRC excediendo los plazos otorgados por la sede de control para administrar las medidas de cumplimiento.

2.- MALL 14 NORTE

En nuestra comuna se está construyendo un centro comercial sin permiso de obra nueva ya que el dictamen de la Contraloría General de la República, de fecha 11 de diciembre 2014 N° 095979 que se pronunció sobre la vigencia del permiso de Obra Nueva del año 2000, señalando que se encuentra caducado desde el año 2003.

Lo que se construya en esa zona de la ciudad, deberá respetar el nuevo PRC en vigencia desde el año 2002 y la OGUC en particular en la categoría de las calles que deben enfrentar los equipamientos de acuerdo a su tamaño. Esto significa que en ese lugar, rodeado de calles locales, no puede existir un equipamiento de ese tamaño y forma, ya que la máxima constructibilidad aprobable con las normas vigentes es de 8.000 m² sobre terreno. Este disparate que se está construyendo tiene 38.000 m² sobre terreno no respeta la OGUC ni el PRC y transgrede los antejardines. Toda esta situación es una muestra más del incumplimiento de la ley General de Urbanismo y Construcción generando un notable y permanente deterioro a la calidad de vida de los vecinos y grave afectación al valor urbanístico único de nuestra ciudad "jardín".

3.- EDIFICIOS HABITACIONALES SIMULANDO LA EXISTENCIA DE PLACAS

Prosiguen los ilícitos en la DOM de interpretar mal la forma de aplicar el artículo de los conos de sombra en la comuna donde existe la posibilidad de edificar placas continuas.

Con esta ilegalidad, las inmobiliarias edifican más pisos que lo legalmente permitido y generan gigantescas sombras en su entorno, dañando nuevamente a los vecinos. Podrán constatar ustedes los dictámenes adjuntos de la Contraloría en que solicitan a la autoridad comunal corregir los ilícitos, fijando plazos concretos para corregir, pero lamentablemente, nada se hace y los edificios se reciben por la Dom.

A pesar que los incumplimientos ilegales fueron comprobados por la Contraloría y aunque dicha comprobación no es necesaria por la norma legal mencionada, notamos con preocupación que nada se hace para revertir dicha conducta, como por ejemplo el caso de los edificios que consultan la condición ficticia de placa, siguen proliferando en el plan de Viña del Mar.

4.- EDIFICIO SANTA INES

La sentencia de la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso es una constatación más que la DOM está actuando al margen de la ley, además en este caso la DOM simuló una fusión y subdivisión para otorgarle a la inmobiliaria un 30% más de constructibilidad, se otorgó un permiso con calles inexistentes y se otorgó una línea de edificación errada por camino Internacional, ya que existe una faja de por medio (ver título de la propiedad) además se está construyendo un edificio de 20 pisos de altura, en un pasaje sin salida ni rotonda de 5 m de ancho de calzada. La ficción de calles dibujadas en los planos aprobados por el Director de Obras, señalan calles donde en realidad existe una escalera pública, (sic) y es totalmente contradictoria con el plano Nomenclador de calles de la comuna y con la realidad.

Este otro acto ilegal realizado por el Director de Obras municipales, que causa gran afectación a los vecinos y al valor urbanístico de nuestra ciudad.

5.- EDIFICIO DE VIMAC 6 ORIENTE ENTRE 3 Y CUATRO NORTE

En este sector de la Población Vergara, se edificó y recepcionó velozmente un edificio de más de 60 m de alto sin respetar las normas de antejardín de 6 m. que exige el PRC para la zona V6-a.

La justificación para no cumplir el PRC se fundamentó en que la vía que enfrenta el edificio es un pasaje, pero resulta insólito al menos, que el Concejo Comunal había aprobado el día 14 de febrero de 2012 mediante el decreto 3994, adjunto, una recalificación de las vías, en virtud de la cual debía ser considerada vía local y no pasaje como sostuvo definitivamente la Dirección de Obras Municipales, para amparar una construcción ilegal. Reiteramos una vez más, que este caso siendo análogo al mencionado en el punto 4, la aplicación de la norma fue distorsionada para beneficiar una vez más al particular en desmedro de la ciudad y los vecinos, a sabiendas que se contravenía el Plan Regulador Vigente y modificado el año 2012 ya que había realizado la “actualización de la vialidad estructurante”.

Esta recalificación consideraba toda la comuna, y no se limitaba a Santa Inés, por tanto la vía que enfrenta este edificio es una Vía local y no un pasaje, con lo cual el edificio se construyó con menos de 3m de antejardín con el beneplácito del Municipio donde debía respetar 6 m. conforme al PRC (sic).

Constatamos como la desprolija administración municipal una vez más permitió no cumplir las normas de antejardín y no respetar la Ley General de Urbanismo.

6.- SIMULACION DE RECONSTRUCCION PARA INCUMPLIR NORMAS DE ANTEJARDIN Y ALTURA

En calle 3 Norte esquina 2 poniente existía el edificio Toledo, este inmueble debió ser demolido por los graves e irreparables daños sufridos en el terremoto del 27 de febrero del año 2010.

En ese lugar la Inmobiliaria Argenta edificó en su reemplazo, un nuevo edificio, pero de una forma y arquitectura totalmente distinta al anterior, simulando hacer una **reconstrucción** del inmueble que existía en el lugar y de esa forma usar normas excepcionales de reconstrucción, que le permitía conservar las normas que dieron origen a su construcción primitiva.

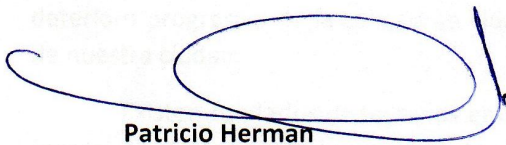
Lo curioso, por decir lo menos, es que una vez más el Municipio busca la forma al margen de la Ley, mediante simulaciones amparar una flagrante infracción a la OGUC y al PRC comunal. De esta forma el particular construyó un edificio 6 pisos más alto que el que existía a la fecha del terremoto y no respetó la norma de antejardín de la ciudad, porque se justificó que era una reconstrucción y haciendo una ficción no señalada en las normas de reconstrucción se permite "no respetar norma alguna"(sic).

En este caso vemos como el Municipio permite y se hace parte de un proyecto ilegal que se presenta como una reconstrucción siendo que la investigación efectuada por la contraloría concluyó que en la especie se trataba de **un permiso de obra nueva**, y en tal caso resulta forzoso concluir que no se cumplió las normas de antejardín. En efecto, el edificio antiguo tenía 3 metros de antejardín y 9 pisos de altura, el nuevo 16 pisos y menos de 2 m. de antejardín.

SOLICITUD:

Solicitamos a la señora Ministra, conforme a la Ley, presentar los antecedentes al Consejo de Defensa del Estado de Chile, para que en mérito de la revisión de los antecedentes presentados inicien las acciones legales correspondientes en contra la Alcaldesa y todos los funcionarios públicos y municipales responsables de estos graves incumplimientos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

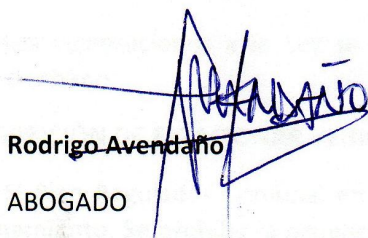
Sin otro particular, se despiden atentamente,



Patricio Herman

PRESIDENTE

FUNDACION DEFENDAMOS LA CIUDAD



Rodrigo Avendaño

ABOGADO

FUNDACION DEFENDAMOS LA CIUDAD V REGION