

CAPÍTULO 1 – INFORME PRC 2012

**Etapa 2 Diagnóstico Integrado, Formulación y Evaluación
Ambiental De Alternativas De Estructuración Territorial**

INDICE

| | |
|--|---|
| I. Informe Síntesis PRC 2012..... | 1 |
| 1.1 Tipología de Observaciones | 1 |
| 1.1.1 Repeticiones de Artículos..... | 1 |
| 1.1.2 No Atingentes al Ámbito de Acción de los PRC | 1 |
| 1.1.3 Disposiciones OGUC y LGUC | 2 |
| 1.2 Otras Consideraciones..... | 2 |

INDICE DE TABLAS

| | |
|---|---|
| Tabla 1 Matriz comparativa de usos permitido y Prohibidos | 3 |
| Tabla 2 Matriz de destinos permitidos y prohibidos..... | 1 |

I. Informe Síntesis PRC 2012

A partir del oficio de observaciones realizadas por la Contraloría General de la República, se ha efectuado la revisión de los artículos de la ordenanza del Plan Regulador Propuesto en base a la Preordenanza realizada entre el municipio y el MINVU, constatando como se ha dado respuesta y como debieran subsanarse aquellas observaciones, que a juicio de este consultor y según los dictámenes de contraloría, no se hayan subsanado o no cumplan satisfactoriamente con lo solicitado.

1.1 Tipología de Observaciones

A partir de la revisión realizada se han identificado tres tipos de observaciones:

- Aquellas que corresponden a repeticiones de artículos contenidos en otros cuerpos legales.
- Aquellas que no son atingentes al ámbito de acción de los Instrumentos de Planificación Territorial. En los cuales, atendiendo a lo que se quiere lograr con eso aspectos normativos, se podrán proponer ordenanzas municipales, que aborden esos temas que son de interés del municipio.
- Aquellas que contravienen lo dispuesto en la OGUC y en la LGUC.

1.1.1 Repeticiones de Artículos

Corresponde a la repetición de articulados presentes en la OGUC, los cuales no deben ser nuevamente escritos en la Ordenanza del Plan.

De acuerdo a los documentos revisados, Oficio de Observaciones de la Contraloría General de la Contraloría ORD. 00839 de fecha 27 enero 2011 y el Oficio preliminar de respuesta elaborado por la I. Municipalidad de Isla de Pascua en conjunto con la SEREMI MINVU de la Región de Valparaíso. Se puede señalar que las observaciones que se incluyen dentro de este ámbito se encontraban contenidas en la Ordenanza del Plan, las cuales han sido previamente corregidas dando como resultado una Pre-Ordenanza, sin observaciones pendiente según esta revisión.

1.1.2 No Atingentes al Ámbito de Acción de los PRC

Respecto de las observaciones contenidas en la ordenanza del Plan que no eran atingentes al ámbito de acción de los IPT comunales, se puede indicar que:

- En relación a la Observación 4) realizada a las ciclovías propuestas por el plan en análisis, es dable indicar que fueron realizadas con anterioridad a la modificación de la OGUC, la cual a partir de la publicación en el Diario Oficial del Decreto número 109, de 2014.- que Modifica el decreto supremo N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de ciclovías y estacionamientos para bicicletas, se entiende que estas ya se pueden incluir.
- En relación a la observación sobre la obligación de utilizar revestimientos opacos, preferentemente de piedra; que las construcciones no generen impactos paisajísticos; y que no se permita disminuir la arborización existente, ésta no es atingente al ámbito de aplicación. Sin embargo, es una temática que perfectamente se puede abordar a través de una ordenanza municipal, si es que es una materia que al municipio le interese normar, al menos en algunos sectores del área urbana.

El resto de las observaciones se encuentran subsanadas en el documento Pre-Oficio de Respuesta a CGR, sin mayores comentarios al respecto.

1.1.3 Disposiciones OGUC y LGUC

Respecto de las observaciones contenidas en la ordenanza del Plan que contravienen lo dispuesto en la OGUC o en la LGUC, se puede indicar que:

La mayor parte de ellas se encuentra resuelta en el Pre-Oficio de Respuesta a la CGR. Sin embargo, respecto de la observación “las zonas de equipamiento de seguridad se observa que la determinación de dichas zonas vulnera el carácter general de la planificación, ya que no resulta admisible que a través de la regulación en comento se atienda a situaciones particulares que afectan a un determinado inmueble o persigan el desarrollo de una actividad específica, tal como ocurre en la situación en análisis en relación a los predios destinados a la Armada, Policía de Investigaciones, entre otras”.

En este sentido, se puede disponer de una zona especial de seguridad que admita el destino Cárcel, además de otros usos, o bien hacerlo parte de la zona residencial aledaña, considerando que corresponde a las residencias del personal aeronáutico y de las instituciones de seguridad. Dado lo anterior, se plantean ambas opciones en las alternativas propuestas.

Dentro del mismo ámbito, es importante considerar que según lo indicado en el Art. 2.1.37 de la OGUC las zonas de los IPT deben contemplar preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción.

Para la localidad de Hanga Roa se identifican como casos de excepción el Cementerio y la Cárcel.

En relación a la vialidad propuesta, por el instrumento en comento esta no cumplía con los anchos mínimos de las vías colectoras. Sin embargo, según lo dispuesto en el Art. 2.3.1 OGUC, las vías existentes podrán ser asimiladas aún cuando no cumplan con las condiciones previstas por el Art. 2.3.2. Por el contrario, los ensanches o aperturas si deben cumplir con las condiciones previstas en dicho artículo. Al respecto, dado el escenario poco realista de gravar ensanches o nuevas aperturas que deberían ser de 20 metros como mínimo, se ha optado por la definición de una malla estructural que se basa en gran parte en una red existente y que permite continuidad en el área urbana, la cual es asumida por ambas alternativas propuestas.

Respecto de la observación 19 la Letra c), sobre el cálculo de estacionamientos, éstos se harán conforme a lo siguiente: para el uso residencial, por unidad de vivienda; para el uso equipamientos, por m² de superficie útil, N^o de alumnos o N^o de espectadores, según corresponda.

1.2 Otras Consideraciones

A partir de la revisión de la Pre-ordenanza y de las diferentes zonas del plan se han detectado las siguientes observaciones.

En general la normativa hace alusión a un listado de destinos permitidos por uso, lo que de alguna forma hace inflexible el instrumento, por cuanto se deben incluir con mucha certeza aquellos destinos que se quiere permitir, lo cual puede impedir el libre desarrollo que la propia dinámica urbana genere en el futuro. En este caso, se recomienda hacer énfasis en aquellos usos que son importantes de prohibir, que son los que pueden generar fricciones o conflictos urbanos, dando mayor libertad a cada zona y a la proyección futura del instrumento.

Se debe tener presente también, que bajo este contexto no corresponde homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como “usos de suelo prohibidos: todo uso no indicado precedentemente” o expresiones similares, ya que la “restricción o prohibición expresa del destino o actividad” requiere que se señale específicamente y explícitamente en el Plan Regulador Comunal, la actividad que no se podrá desarrollar en la zona correspondiente.¹

¹ Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa. Sobre IPT Comunales, Intercomunales y Metropolitanos. CGR.

Por otro lado, dado el número de zonas previstas por el PRC 2010, cerca de 24, se ha hecho indispensable hacer un análisis de cada unas de ellas respecto de los usos y destinos permitidos y prohibidos, a fin de poder identificar su vocación y diferencias.

A partir de la Pre-Ordenanza y como primer ejercicio, se han ordenado las diferentes zonas en una matriz, indicando todos los usos consignados en el 2.1.24 de la OGUC, a fin de establecer un primer acercamiento de diferencias y similitudes. Lo cual se expresa en la siguiente matriz.

Tabla 1 Matriz comparativa de usos permitido y Prohibidos

| ZONA | Residencial | | Equipamiento | | | | | | | | | | Act. Productivas | Infraestructura | Espacio Público | Área Verde | |
|--------------------------------------|-------------|-----------|--------------|----------|-----------------|---------|-----------|---------------|-------|-----------|-----------|--------|------------------|-----------------|-----------------|------------|----|
| | Vivienda | Hospedaje | Científico | Comercio | Culto y Cultura | Deporte | Educación | Esparcimiento | Salud | Seguridad | Servicios | Social | | | | | |
| ZONAS PREFERENTEMENTE HABITACIONALES | ZHA | si | si | si | si | si | si | si | No | si | si | si | si | si | No | si | si |
| | ZDM1 | Si | si | si | si | si | si | si | No | No | si | si | si | No | No | si | si |
| | ZDM2 | Si | si | si | si | si | si | si | No | si | si | si | si | si | No | si | si |
| | ZDM3 | Si | si | si | si | si | si | si | si | si | si | si | si | No | No | si | si |
| | ZDM4 | Si | si | si | si | si | si | si | No | si | si | No | si | No | No | si | si |
| | ZB | Si | si | si | si | si | si | si | No | si | si | si | si | No | No | si | si |
| | ZBD | Si | si | si | si | si | si | No | No | si | si | si | si | si | No | si | si |
| | ZBB | Si | si | si | si | si | no | si | No | No | si | no | si | si | no | si | si |
| ZONAS MIXTAS | ZMCS1 | Si | si | si | si | si | si | No | si | si | si | si | no | no | si | si | |
| | ZMCS2 | Si | si | si | si | si | si | no | no | si | si | si | no | no | si | si | |
| | ZMCS3 | Si | si | si | si | si | si | no | si | si | no | si | si | no | si | si | |
| | ZMCS4 | Si | si | si | si | si | si | No | si | No | si | no | si | no | si | si | |
| | ZMEP1 | no | no | si | si | si | si | No | si | No | No | si | no | no | si | si | |
| INFRAESTRUCTURA | ZI-1 | no | no | no | no | no | no | no | no | no | no | no | no | no | si | no | no |
| | ZI-2 | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no |
| | ZI-3 | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no |
| | ZRI | no | no | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | no | si | no | no |
| | ZC | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no |
| | ZAE | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no |
| | ZAV | no | no | si | no | si | si | no | si | no | no | no | no | no | no | si | si |
| ZONAS DIVERSAS | ZE1 | no | no | no | no | no | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | no |
| | ZCEM | no | no | no | no | no | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | no |
| | ZPN | no | no | si | si | no | no | si | no | no | si | no | no | no | no | no | no |
| | ZRN | no | no | no | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | si | no | si |

Fuente: Elaboración propia.

En base a la matriz realizada se observa que:

- Todas las zonas Mixtas y Preferentemente habitacionales prohíben el uso infraestructura, pudiendo prohibirse aquellos que resulten solo con mayores fricciones con el área residencial, PTAS, rellenos sanitarios, entre otros.

- Las zonas de infraestructura son bastante exclusivas, limitándose en algunos casos a permitir solo el uso infraestructura, y por el contrario otras permiten exactamente los mismos usos. Lo mismo pasa al observar las diferencias entre las zonas residenciales, aunque hay que tener presente que la densidad planteada por el instrumento ya hace una diferenciación de zonas, independiente de los usos.

A partir de lo anterior, se realizó otro ejercicio en relación a verificar exactamente cuales eran los destinos permitidos y prohibidos, de cada zona con el fin de conocer específicamente las diferencias. Lo cual se expresa en la siguiente tabla donde se ha tomado como ejemplo el uso infraestructura.

De su observación podemos decir que: las zonas ZI2, ZI3 y ZC, son perfectamente compatibles, dado que son bastante similares en los destinos permitidos en el uso comercio, servicios e infraestructura.

Lo mismo puede verse en las zonas ZAE, ZRI, ya que si esta última obedece a los terrenos de extensión del aeropuerto, perfectamente pueden asumirse como una única zona.

Este ejercicio fue realizado para cada unas de las zonas mixtas, Preferentemente Habitacionales y zonas diversas, obteniendo similares resultados, los que ayudaron a replantear las disyubción de zonas y generar una segunda alternativa de Plan.

Tabla 2 Matriz de destinos permitidos y prohibidos

| | Residencial | | Equipamiento | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------|----|--------------|---|---|----|--|----|----|---|---|--------------------------|---|--|---|----|----|
| | V | H | Ci. | COM. | C.C | D | ESP | ED | SA | SE G | SER | SO | Act. Product | Infraestructura | Esp. Público | AV | |
| INFRAESTRUCTURA | ZI-1 | no | no | no | no | no | no | no | no | no | no | no | no | si | No | No | |
| | ZI-2 | no | no | no | si | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no | |
| | | | | | Comercio de carácter turístico Restaurantes Venta de suvenir Venta de artesanías Agencias de turismo | | | | | | Servicios Públicos Servicios Profesionales Oficinas de: Administración, Aduana, S.A.G, Policía Internacional Servicios de la Armada y otros similares | | Inofensiva: Bodegaje | Sanitaria: Todas Transporte: Instalaciones para transporte marítimo de pasajeros y de carga Atracadero Instalaciones complementarias Estacionamientos Energética: - Estanques de combustible - Centrales eléctricas Antenas de telecomunicaciones | | | |
| | ZI-3 | no | no | no | si | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no | |
| | | | | | Comercio de carácter turístico Restaurantes Venta de souvenirs Venta de artesanías Agencias de turismo | | | | | | Servicios Públicos Servicios Profesionales Oficinas de Administración Aduana Oficinas del S.A.G. Policía Internacional Servicios de la Armada y otros similares | | Inofensivas: Bodegaje Astilleros Varaderos Caletas pesqueras Puerto pesquero artesanal | Transporte: Instalaciones para transporte marítimo de pasajeros y de carga Atracadero Instalaciones complementarias Estacionamientos | | | |
| | ZRI | no | no | no | no | no | si | no | no | no | no | no | no | no | si | no | no |
| | | | | | | | En recintos abiertos, incluido Rodeos. | | | | | | | | Transporte: Terminal de pasajeros Instalaciones aeroportuarias Estacionamientos | | |
| | ZC | no | no | no | si | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no | no |
| | | | | | Locales comerciales Restaurantes Locales de venta de pescado Locales de Venta de Artesanías y otros similares Instalaciones para buceo Agencias de turismo | | | | | | Servicios artesanales Talleres de reparación de embarcaciones, redes y otros similares | | Caletas de pescadores | Transporte: Atracadero de botes Estacionamientos | | | |
| | ZAE | no | no | no | si | no | no | no | no | no | si | no | si | si | no | no | no |
| | | | | Restaurantes Venta de souvenirs Agencias de turismo y similares | | | | | | Servicios artesanales Talleres de reparación de embarcaciones, redes y otros similares | | Inofensivas: Bodegaje | Transporte: Paraderos de colectivos Transporte aéreo de pasajeros y de carga | | | | |

Fuente: Elaboración propia.