



I. MUNICIPALIDAD DE CONCON
DIRECCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES



MEMO DOM N° : 0320 / 06

ANT. : Expte. DOM N° 160 de
fecha 07.07.2005.

MAT. : Propone enmienda al Plan
Regulador Comunal.

Concón, 16 de Junio de 2006.-

**A : SEÑOR OSCAR SUMONTE GONZÁLEZ
PRESIDENTE H. CONCEJO MUNICIPAL**

DE : DIRECTOR DE OBRAS DE CONCON

El plano regulador de Viña del Mar estableció para la franja costera de Concón y específicamente para los faldeos de los sectores de Costa Brava – Concón Sur, una constructibilidad de "H 5" con una altura máxima de cuatro pisos y una constructibilidad total del 100%. Asimismo, para la plataforma superior, estableció una zonificación de "H 7" con altura libre, limitada solo por rasantes, una constructibilidad del 200% y una ocupación del 25%.

Este distingo logra una ladera de mucha ocupación y baja altura, que permite la visual del paisaje marítimo por sobre las edificaciones. En cambio en la meseta superior, se permite mayor altura y edificación especialmente para los grandes lotes de terreno, que con esta fórmula, pueden gozar de un paisaje semejante, a las edificaciones de ladera.

En el momento en que se definió este criterio, no se había constituido la urbanización de Costa de Montemar, que separa Costa Brava de Concón Sur y la línea de separación de ambas zonificaciones, se trazó siguiendo un sendero ondulante sobre las dunas, que unía los dos extremos de calle Las Pimpinelas, en ese momento inconclusa.

Con posterioridad, ya ejecutada la urbanización y unida la calle Las Pimpinelas, esta línea de separación de las zonificaciones, no se precisó hasta el momento en que se solicitó el primer permiso de edificación en el sector aludido, circunstancia que sucede con el proyecto "Costa del Este" en el año 1996. En este momento, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Viña, interpretó que el trazado de la línea de separación de las zonificaciones H7 y H5 (que corresponde a prolongación de calle Las Pimpinelas), debía desarrollarse por el límite entre la ladera y la meseta, coherentemente con el criterio original de la zonificación, es decir, coincidente con el borde entre la ladera hacia el mar y meseta superior, dejando la porción posterior de la misma calle Las Pimpinelas, dentro del H7, pues este tramo era no coincidente con la cota de inflexión entre ambos accidentes geomorfológicos.



**I. MUNICIPALIDAD DE CONCON
DIRECCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES**

De acuerdo a esta interpretación, la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar otorgó con fecha 09/07/1996 el Permiso de Edificación N° 202 para el proyecto Costa del Este, con tres edificios de 24 pisos cada uno, sus estacionamientos subterráneos y un importante equipamiento vacacional.

En los años siguientes, se edificó la Primera Etapa, consistente en la primera torre con 141 departamentos, todos los estacionamientos en dos niveles para las tres torres y todo el equipamiento calculado para los 414 departamentos que formaban el total del Condominio.

Esta primera etapa fue terminada y recibida por la DOM de Viña del Mar con fecha 04/12/1998 y todos sus departamentos vendidos y habitados.

Circunstancias comerciales y el cambio de propietarios de la Inmobiliaria Costa de Montemar, postergaron la ejecución de las etapas siguientes hasta el Ingreso N° 160 del 07/07/2005, habiendo transcurrido más de tres años desde la finalización de las obras y por lo tanto apareciendo la necesidad de obtener un nuevo Permiso de Edificación para la conclusión de las obras.

Para que este nuevo permiso se otorgue consecuentemente con el otorgado originalmente por la Municipalidad de Viña del Mar, estudiados los antecedentes, se hace necesario sancionar administrativamente el criterio expuesto que tuvo la DOM de Viña del Mar, estableciendo formalmente la línea de separación de ambas zonificaciones, a fin de poder continuar con el proyecto inconcluso y de paso, recibir las obras ya ejecutadas y no recibidas, constituidas por 412 estacionamientos subterráneos, que se materializaron en la oportunidad de edificarse la Primera Torre, para las etapas siguientes del Conjunto.

A juicio del Director suscrito, para este efecto, el inciso segundo del Art. 45 (y N° 2 del mismo Art.), del DFL 458/76 MINVU y el Artículo 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, facultan al H. Concejo Municipal para llevar a acabo la citada regularización por la vía de un Acuerdo de Enmienda del Plan Regulador, la posterior publicación por un período de 15 días, la consideración de las observaciones si las hubiere y finalmente su aprobación y publicación en el diario oficial, todo de conformidad a como lo señala las letras a); b) y sólo d) del Art. 43 de la L.G.U.C.



I. MUNICIPALIDAD DE CONCON
DIRECCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES

Viene particularmente al caso del Condominio Costa del Este, informar a ese H. Cuerpo Colegiado, que en caso de no efectuarse la enmienda señalada y aplicar la zonificación restrictiva al terreno restante, este no tendría otro destino que mantenerse en las mismas condiciones, porque la constructibilidad del H5 ya quedó copada con la primera torre. Por consiguiente, quedarían afectadas también las expensas comunes de los actuales propietarios que adquirieron departamentos en un conjunto mayor. Del mismo modo, la Inmobiliaria propietaria del terreno excedente se vería en la necesidad de abandonarlo, al no poseer expectativa posible, como consecuencia de este defecto con que recibimos el Plan Regulador de Viña del Mar y/o el Loteo Costa de Montemar.

Para terminar, dejo constancia a Uds., que en todo este tiempo no ha habido cambio alguno en el Plano Regulador heredado de Viña del Mar, sino solamente interpretaciones o precisiones de un límite trazado con anterioridad a la construcción de las calles.

Lo que informo a Ud. a fin que pueda tener a bien poner el caso para su análisis y determinación, en Sesión Ord. de Concejo Municipal.

Sin otro particular, saluda Atte. a Ud.,


JULIO ENRIQUE LEIGH Z.
ARQUITECTO P.U.C.
DIRECTOR DE OBRAS Y URBANIZACIONES

JLZ/clp.

Distribución:

1. Destinatario
 2. Sres. Concejales (6 copias)
 3. Sr. Director Asesoría Jurídica
 4. Sra. Secretaria Municipal
 5. Sr. Director Secplac
 6. Expdte. Condominio Costa del Este
 7. Archivo DOM
- (MEMO041-06 Joaquín Velasco)