

ORD.: N° 1195 /

ANT.: Ing. Carta de 18/02/2014

MAT.: Solicita informe aclaratorio y proceder conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

VALPARAISO, **23 ABR 2014**

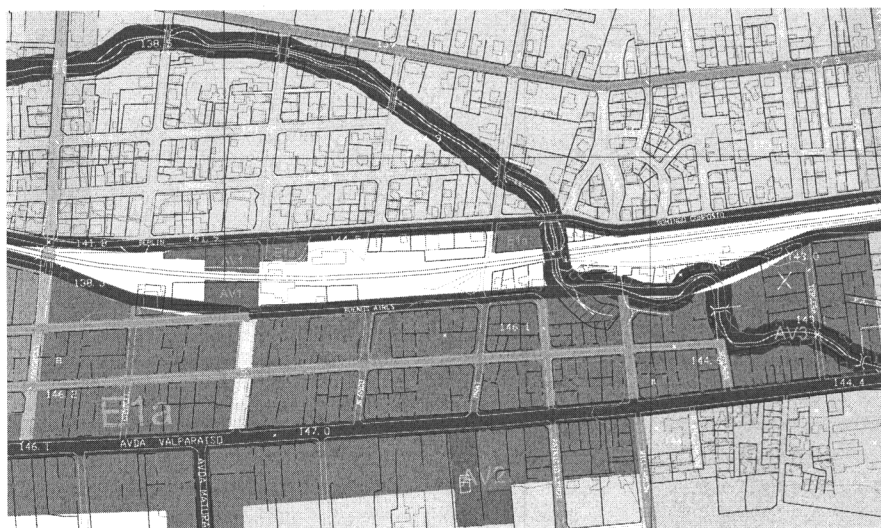
DE : MAURICIO CANDIA LLANCAS
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO

A : JAIME NAVARRO SUBIABRE
ARQUITECTO

1.- En relación a su presentación del antecedente, planteando un reclamo en contra de la Dirección de Obras de Villa Alemana, respecto de Acta de Observaciones, Ordinario N° 204, de fecha 05 de febrero de 2014, respecto de expediente de Solicitud de aprobación de Anteproyecto N° 406 de fecha 29 de noviembre de 2013, para el predio Rol 46-2 y 46-3, destinado a equipamiento educacional, nivel pre-básico. Que en lo principal en su punto 4, hace referencia a la aplicación del Artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el consecuente rechazo del expediente mencionado. Al respecto informo a UD. lo siguiente:

2.- La solicitud de aprobación de Anteproyecto, expediente N° 406, corresponde a dos predios que se ubican a un costado de la faja ferroviaria, MERVAL, y que conforme al Plan Regulador Comunal figuran sin norma asociada, es decir, sin Uso de Suelo definido, y por lo tanto sin condiciones de edificación establecidas en el mismo PRC..

3.- Conforme lo anterior, y mediante Informe de Asesoría Urbana N° 073 de fecha 04/10/2012, se ratifica lo mencionado precedentemente, al señalar que los predios en cuestión, se encuentran en una ZONA NO CALIFICADA. Informe avalado por esa Dirección de Obras Mediante Ord N° 1307 de fecha 10 de octubre de 2012.



4.- Respecto a la argumentación de rechazo, aludiendo al Artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en su texto señala: " Los terrenos cuyos uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados. En consecuencia, no podrá aumentarse en ellos el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo...", debo advertir a UD. que dicho artículo se refiere a "USOS" existentes, es decir, edificaciones que no son compatibles con el instrumento de planificación vigente para casos de solicitud de ampliación y nuevas edificaciones. Éste no ha de ser el caso, ya que el Plan Regulador Comunal, no establece zona y menos usos permitidos y/o prohibidos.

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

5. Ahora bien, atendida la particularidad del caso planteado corresponde hacer algunas consideraciones previas:

i. En primer lugar, de acuerdo al artículo 60 de la LGUC existen áreas restringidas al desarrollo urbano, las cuales corresponden a aquellas que por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos deben ser limitadas, denominadas particularmente zonas no edificables.

De acuerdo a la circular DDU N° 227 las zonas no edificables corresponde a aquellas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación y corresponden a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, torres de alta tensión, u otras similares establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

En este sentido, el PRC no tiene facultades para fijar zonas no edificables sin una disposición jurídica que las defina previamente. En el mismo sentido, el hecho que un instrumento hubiere omitido el reconocimiento a un área en específico no puede implicar el que dicha área no se vea afectada por la restricción establecida en el cuerpo normativo particular que la consagre.

Bajo este supuesto, debemos tener en consideración lo establecido en el Decreto 1157 que fija texto definitivo Ley General de Ferrocarriles, particularmente sus artículos 32 y siguientes de dicho cuerpo legal, en virtud de lo cual el trazado de las líneas férreas deberá contemplar una faja de terreno adyacente cuyo ancho será el establecido en la Ley General de Ferrocarriles, D. S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento de 1931 (D.O. del 16/09/31), faja que aun cuando el instrumento no la haya consignado expresamente, como en el caso en análisis, se ve afectada por dicha regulación especial.

ii. Por otra parte, para aquella parte del predio que no se vea afectada por la restricción explicada en el punto anterior se debe tener en consideración que de acuerdo a lo establecido en el Art. 57 de la LGUC el uso de suelo urbano se regirá por lo dispuesto en los planes reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito, por tanto al incorporarse un sector dentro del área urbana regulada por un instrumento de planificación este debe necesariamente definir simultáneamente el uso de suelo para dicho sector.

Por su parte, el artículo 2.1.2 del DS N° 47 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que las áreas no reguladas por instrumentos de planificación territorial se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Bajo este precepto podemos encontrar aquellas áreas que no establecen expresamente determinadas normas urbanísticas las cuales deberán aplicarse a la luz de la normativa general, y aquellos territorios que hipotéticamente no se encuentren regulados por instrumento alguno, los cuales en virtud de lo establecido en el artículo 2.1.1 y 2.1.7 de la OGUC corresponderían a terrenos rurales.

El predio en consulta no se encuentra en ninguna de estas hipótesis.

iii. Por su parte, el artículo 4° de la LGUC dispone que a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo les corresponde interpretar los instrumentos de planificación, más por medio del ejercicio de dicha facultad no es posible enmendar aquellas falencias del instrumento que sólo resultan subsanables por medio de una modificación del mismo, so pena de ejercer mayores competencias de las que legalmente se está investido, en el entendido que el uso del suelo urbano atribuido por el instrumento de planificación territorial respectivo y el PRC de Villa Alemana no fija ni en sus planos ni en su ordenanza antecedentes que permitan dar contenido al vacío suscitado respecto de aquella área no normada por el Plan.

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

6.- En virtud de lo expuesto, no queda sino concluir que la Dirección de Obras, en conjunto con el Departamento de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Villa Alemana deberá tomar las medidas tendientes a modificar el Plan Regulador de la Comuna para subsanar sus falencias relativas a la indeterminación del uso del suelo para un sector urbano de su comuna, debiendo actuar con eficiencia y eficacia en dicha labor con el objeto de no afectar los intereses de quienes detentan algún derecho sobre las propiedades afectadas.

Las medidas adoptadas deberán ser informadas a esta Secretaría Regional en un plazo de 20 días hábiles desde la recepción del presente oficio.

Saluda atentamente a Ud.,


MAURICIO ALEJANDRO CANDIA LLANCAS
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso


MPR / HEGN

Inc. Antecedentes.

DISTRIBUCION

- Destinatario: Jaime Navarro Subiabre (Santiago N°710 OF 308 / Villa Alemana)
- Cc: Dirección de Obras I. Municipalidad de Villa Alemana
- Cc: Asesoría Urbana I. Municipalidad de Villa Alemana
- Archivo
- Oficina de Partes