

ORD. N° 2502 /

- ANT.:** 1) Presentación del Sr Edmundo Arias Ahumada del 23-6-14
2) Ords. 252 del 1-2-13 y 195 del 29-1-13 de esta Seremi.

MAT.: Normativa urbanística vigente en sector de la Zona S-14 del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, lotes 7, 8-A y 10.

VALPARAISO, **11 SEP 2014**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION VALPARAISO**

**A : DIRECTOR DEPARTAMENTO ASESORIA URBANA
MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

1. Esta Seremi con fecha 23-6-14 recibió una solicitud del Sr. Edmundo Arias Ahumada, requiriendo nuestra interpretación relativa a la norma urbanística en vigencia, a aplicar a los lotes 8-A, 7 y 10 ubicados en el sector de la Ex Hacienda 7 Hermanas de Viña del Mar.
2. En lo sustancial el recurrente hizo presente las siguientes consideraciones acerca del tema:
 - a) Que en el año 1965 se aprueba el Plan Intercomunal de Valparaíso (PIV) el cual entre otras zonas dispuso la denominada "Área de Reserva C-6", en parte de las cual se encuentran emplazados los lotes en cuestión, disponiendo en el Art. 38° de su Ordenanza la normativa urbanística respectiva, la que transcribe en su presentación.
 - b) Posteriormente en el año 2000 se dio aprobación a la modificación al señalado Plan Intercomunal en el Sector Sur de la comuna de Viña del Mar (conocido como Seccional 7 Hermanas), el cual vino a establecer varias áreas de extensión urbana cuales fueron la B-14-b, B-14-c y B-14-d, en las cuales no quedaron comprendidos los lotes de su interés manteniendo la primitiva zonificación correspondiente al "Área de Reserva C-6".
 - c) Enseguida da cuenta de la aprobación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar promulgado en Diciembre del 2002, instrumento que viene a reconocer como área de extensión urbana, que incorpora al límite urbano comunal, el territorio comprendido en la referida modificación al P.I.V. del año 2000, nominándola como Zona "S-14" remitiendo la normativa urbanística a la dispuesta en la aludida modificación al P.I.V. en el Sector Sur de Viña del Mar aprobada en el año 2000.
 - d) Más adelante invoca el pronunciamiento emitido por esta Seremi mediante el Ord. 252 del 1-2-13 a través del cual se evacuó un pronunciamiento acerca de la normativa urbanística imperante en el sector de los lotes propuestos indicando en el numeral 1.1 textualmente:

"El sector en que se emplazan los lotes referidos de acuerdo al plano adjuntado por Ud. se encuentra ubicado al suroriente del área urbana comunal, correspondiente a la Zona S-14 del Plan Regulador Comunal vigente, cuyas condiciones urbanísticas se rigen por lo establecido en la modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso en el sector sur de Viña del Mar aprobada por la Res. 31-4/061 del 9-5-2000 (Seccional 7 Hermanas), emplazándose en parte de la zona C-6 que constituye un área de reserva, regulada en el artículo 38° de la Ordenanza de dicho Plan Intercomunal".

- e) Referente a la aprobación del reciente Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso “Premval”, el Sr. Arias viene a referir lo señalado en el punto 2° de su Ordenanza en el sentido que dispone la derogación del Plan Intercomunal de Valparaíso (PIV) de 1965 y sus modificaciones posteriores, con excepción de las que menciona en listado adjunto, entre las cuales hace notar que no se contempló la modificación en el Sector Sur de Viña del Mar, resumiendo su parecer expresando textualmente:

“Se confirma que queda entonces derogado el PIV y por tanto cualquier referencia a este instrumento de Planificación como lo era cualquier aplicación de la mencionada calificación de uso de suelo: “Área de Reserva – Zonificación C-6”

- f) En este orden de ideas finalmente invoca finalmente las disposiciones de la O.G.U.C. en su art 2.1.2 reproduciendo lo dispuesto en su inciso final en el sentido 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 General, planteando su conclusión final en el sentido que habiéndose derogado el P.I.V. con la aprobación del Premval cabe estimar que los usos de suelo a aplicar a los lotes referidos serían todos los indicados en la citada O.G.U.C.

- 3.- Estudiados los antecedentes teniendo en cuenta las disposiciones técnico legales y demás jurisprudencia atinente a la especie, nuestro parecer es el siguiente:

3.1 El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar acorde a lo establecido en sus arts. 16 y 17 incorporó como “Zona de Extensión Urbana” el territorio comprendido y normado en la modificación al PIV en el Sector Sur de la comuna (D.O. del 3-6-2000) conocido como “Seccional 7 Hermanas”

3.2 Ratifica esta calificación el hecho que el posterior Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso “Premval” no incluyó esta área, reconociéndola como área urbana comunal regulada por el Plan Regulador Comunal acorde a su ámbito de competencia fijado en la Ley y O.G.U.C.

3.3 Al respecto cabe tener en cuenta que la Contraloría General de la República se pronunció entre otras materias, sobre la situación en comento como puede advertirse de lo señalado en el numeral 34 del punto I de su Dictamen N° 004813 del 3-9-09 mediante el cual devolvió con observaciones la entonces proposición del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, expresando en lo que interesa textualmente el siguiente reparo:

“Se establecen zonas de extensión con sus norma urbanísticas pertinentes, superpuestas a áreas ya reguladas por el instrumento de planificación de nivel inferior, como es el caso del área ubicada al sur de la comuna de viña del mar, cuyo plan regulador comunal aprobado por DA 10. 949-02 la reconoció como seccional vigente S-14 , circunstancia que infringe el artículo 2.1.3 de la O.G.U.C. que establece que los planes reguladores intercomunales solo pueden establecer normas supletorias en terrenos no planificados”.

3.4 Los antecedentes anteriormente expuestos en los puntos 3.1 al 3.3 nos permiten ratificar con suficiente certeza el carácter de área urbana de la zona S-14 adquirido mediante la incorporación realizada por el P.R.C. del año 2002, la que involucró la totalidad del territorio de la modificación al P.I.V. en el Sector Sur de la comuna, la que había sido promulgada el año 2000, sustrayéndola de su anterior condición normativa, que estaba regida por la planificación urbana de nivel intercomunal.

3.5 En el contexto anteriormente expuesto, y a petición del mismo solicitante, esta Seremi emitió el pronunciamiento contenido en nuestro Ord. 252-13, confirmando en el numeral 1.1 que las condiciones urbanísticas del sector correspondían a la aplicación de las normas dispuestas por la modificación al P.I.V. en el Sector Sur sancionada el año 2000, para la ya mencionada “Área de Reserva C-6”, y señalando en el numeral 1.2 el detalle de la normativa urbanística que correspondía aplicar, en los siguiente términos:

“La normativa urbanística dispuesta para las citadas áreas de reserva es la que transcribimos a continuación.”

“Artículo 38”

Áreas de reserva: “Son aquellas del gran Valparaíso que mientras no se les acuerde su utilización para usos específicos como los señalados en el artículo 39 de la presente ordenanza, mantendrán su actual subdivisión y uso”

“En caso de llegar a plantearse la necesidad de algún cambio de uso y subdivisión de alguna de estas áreas de reserva, se requerirá la confección del plano seccional correspondiente”

“Las condiciones y características de tratamiento (urbanización etc.) para estas áreas con posible nuevo uso, se fijarán de acuerdo a las circunstancias del lugar y se establecerán a través de los estudios seccionales”

“Artículo 39”

“Usos posibles de permitirse a través de un cambio de destino para estas zonas:”

- a) *Forestación y Silvicultura en las quebradas y terrenos, especialmente aquellos con pendientes superiores a 6%.*
- b) *Quintas y parcelas residenciales*
 - *Zonas destinadas a residencia con algo de producción hortícola, frutícola y/o pecuaria, cuyos cultivos podrán efectuarse solamente en terrenos con pendientes inferiores al 6%.*
 - *Solamente se permite edificar en cada predio la vivienda familiar y las obras necesarias para la explotación pertinente.*
 - *Los cierros deberán ser vegetales (verdes) y en ningún caso se permitirán cierros de pandereta, bloques o concreto.*
- c) *Esparcimiento (Instituciones con grandes áreas verdes)*
 - *Canchas deportivas*
 - *Clubes de Campo*
 - *Estadios particulares.*
- d) *Establecimientos Culturales (instituciones con grandes áreas verdes)*
 - *Universidades*
 - *Colegios*
- e) *Destinos Especiales*
 - *Cementerios*
 - *Regimientos*
 - *Congregaciones (conventos)*

“ Los casos no consultados en los artículos anteriores requerirán aprobación previa a través del Plan Intercomunal”

Otras condiciones a cumplir

- a) *(Numeral 1 del punto 3° de la ordenanza de la modificación al PIV Sector Sur (D.O. 3-6-2000) :*

“Los proyectos viales que se propongan dentro de la faja de 110 m que se originen por la urbanización de los terrenos adyacentes a la Vía 2-A-6 (Vía Las Palmas), deberán ser aprobados por la Dirección de Vialidad del MOP y costeados por el urbanizador”

- b) (Numeral 3 del punto 3° de la ordenanza de la modificación al PIV Sector Sur (D.O. del 3-6-2000):

“Deberá acompañarse a la solicitud de permiso municipal un Estudio de Impacto en el sistema de transporte conforme a la metodología normalizada para los EISTU, si los proyectos cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- *Generar una cantidad igual o superior a 3000 viajes diarios totales*
- *Generar una cantidad superior a 100 vehículos*
- *Requerir más de 50 unidades de estacionamientos en proyectos destinados a usos no habitacionales.”*
- *Estacionamientos: conforme a las exigencias indicadas en el P.R.C. (Arts. 22 al 29 de su ordenanza).*
- *Línea oficial Vía 2-A-6: Dado su carácter de Camino Nacional deberá ser requerida a la Dirección Regional del M.O.P.*

3.6. Valga indicar que el mismo criterio y el reconocimiento del carácter urbano del área analizada, junto a su zonificación, fue informado a inmobiliaria Curauma en su calidad de propietario de parte del sector en cuestión, esto mediante Ord N° 195 de fecha 29 de enero de 2013.

- 4.- Realizadas las precisiones expuestas en el anterior punto 3°, es necesario analizar enseguida la incidencia de la aprobación del Premval en la normativa urbanística aplicable a la referida zona S-14 y específicamente el sector en que se emplazan los lotes materia de la presentación de marras, respecto de lo cual a continuación señalamos nuestra interpretación basada en los antecedentes que se refieren:

- a) A nuestro juicio la incorporación del territorio de la ya citada modificación del P.I.V. denominada “Sector Sur” de Viña del Mar (año 2000) realizada por el Plan Regulador Comunal el año 2002, zona a la que asignó la nominación “S-14”, implicó como ya aseveramos anteriormente, una “sustracción” del territorio intercomunal pasando a regirse por las disposiciones urbanísticas de rango comunal, es decir el Plan Regulador Comunal, lo que fue confirmado por la C.G.R. a la luz de su dictamen 04813-09 mencionado en el anterior punto 3.3.
- b) El pronunciamiento de esta Seremi vertido mediante el Ord. 252-13 ratificó la condición urbana del sector informando en el mismo, la normativa urbanística a aplicar para el área en que se emplazan los lotes en análisis.
- c) Por consiguiente es dable interpretar que el fundamento impetrado por el peticionario, en cuanto a estimar que a raíz de la derogación del P.I.V. por disposición del Premval el sector habría quedado “sin norma urbanística” rigiendo las de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, carece de sustento, por cuanto a nuestro juicio el alcance de dicho acto derogativo no puede trascender al territorio urbano comunal que se encontraba establecido y vigente al momento de dicha derogación (año 2014), regulado por el Plan Regulador Comunal, el cual consagraba la normativa urbanística descrita en detalle en nuestro Ord. 252 -13, aun cuando ella hubiere estado referida al instrumento de nivel intercomunal en vigor en ese momento (P.I.V.), posteriormente derogado por el Premval; todo ello por rebasar la atribuciones del plan intercomunal en cuanto a su ingerencia en las normativas materia de nuestro análisis (básicamente zonificación y uso de suelo de nivel comunal) ; En este sentido, atendida la calidad “urbana” del sector la derogación del PIV no tuvo ingerencia a su respecto, ya que tal como indicara la Contraloría General de la República,


DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO


al encontrarse éste sector incorporado y regulado por el instrumento de nivel comunal, el instrumento de rango intercomunal perdió sus competencias regulatorias referidas a la asignación de zonificación y en consecuencia el PIV dejó de ser aplicable para la denominada “zona de reserva” al momento en que adquirió la calidad de área urbana.

- e) Por consiguiente esta Seremi viene en actualizar el pronunciamiento emitido por Ord. 252-13 respecto del uso de suelo a aplicar a los lotes motivo de la presentación, en el sentido de sostener que a nuestro juicio permanece en pie las normativa urbanísticas consignadas en el numeral 1.2 de dicho informe (ver punto 3.5 anterior), que no perdió vigencia por efectos de la derogación del P.I.V. por imperio del Premval, lo que le informamos en virtud del Art. 4° del DFL 458-75 L.G.U.C.
- 5.- Cabe observar que si bien las disposiciones antes descritas (punto 3.5) fijan algunas normativas urbanísticas para el desarrollo del área, a nuestro juicio son del todo insuficientes y se encuentran desactualizadas (proviene de 1965), observándose carencia de los indicadores esenciales requeridos conforme a los actuales lineamientos para la confección de instrumentos de planificación urbana comunal (detallados en Circular 227 del 2009 de la DDU), tales como fijación de densidad, condiciones de subdivisión predial y de edificación, usos del suelo permitidos y prohibidos etc.
- 6.- Dada la antigüedad de dichas normas esta Seremi viene en reiterar una vez más lo indicado mediante nuestros Ords. 195 del 29-1-13, 1877 del 13-11-2003, y 2076 del 10-12-2003 en cuanto a que deben ser actualizadas a la mayor brevedad a fin de adecuarlas a las actuales tendencias y necesidades del desarrollo urbano comunal, labor que compete al Municipio conforme a lo dispuesto por el Art. 41° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.10 de su O.G.U.C.

En atención a la urgencia y relevancia de la materia, esta Seremi en conformidad a lo dispuesto por el Artículo 48° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala un plazo de 18 meses para realizar el correspondiente estudio modificadorio al Plan Regulador Comunal, el que de no cumplirse, nos obligará a adoptar las medidas y procedimientos en apego a la citada disposición legal.

Saluda atentamente a Ud.


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


MPR/MFGC/HVD
DISTRIBUCION
- Alcaldesa I. Municipalidad de Viña del Mar
- Dpto. Asesoría Urbana
- D.O.M. de Viña del Mar
- Expediente
- Prof. encargado
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia
SI () NO ()