

EE-1814--

ORD.: N° _____/

ANT.: (1) Su carta S/N de fecha 07.03.2016 en el cual solicita la elaboración de plano de detalle que precise la normativa del PREMVAL en el sector de Ventanas.

(2) Su carta S/N de fecha 17.05.2017 en el cual solicita conocer estado de elaboración de plano de detalle señalado en ANT (1).

MAT.: Precisa zonificación establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso para predios "La Alfalfa", "Las Salinas A" y "Las Salinas B" ubicados en el sector de Ventanas, comuna de Puchuncaví e informa estado de Plano de Detalle de Parque Intercomunal.

VALPARAISO, **23 JUN 2017**

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

A : SRA. REBECA ALDUNATE REPRESENTANTE LEGAL SOCIEDAD FUNDO LAS SALINAS.

1. Junto con saludar cordialmente me dirijo a Usted para entregar información relativa a sus presentaciones singularizadas en el antecedente y que guardan relación con la precisión de la zonificación establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (en adelante PREMVAL) para los predios "La Alfalfa", "Las Salinas A" y "Las Salinas B"; todos ubicados en el sector de Ventanas en la comuna de Puchuncaví.
2. En primer lugar, se ha de señalar que los predios mencionados en el punto anterior se encuentran zonificados como Zona de Extensión Urbana 6 (ZEU 6), Área Verde Intercomunal (AV) y Parque Intercomunal, siendo esta última, la única zonificación que genera una declaratoria de utilidad pública y que por ende, requerirá de manera adicional, la tramitación de un Plano de Detalle en el Gobierno Regional; tramitación que por cierto, sólo tiene por objeto precisar o detallar la superficie del predio afecta a utilidad pública.
3. Ahora bien, a mayor abundamiento respecto de lo señalado en el punto anterior, cumplo con informar a Usted, de manera pormenorizada, la zonificación y normativas generales que regulan los predios en consulta:

- 3.1. **Zona de Extensión Urbana 6 (ZEU 6):** La zona de Extensión Urbana 6 es aplicable a parte de los predios "La Alfalfa" y "Las Salinas A" y consta de la siguiente norma urbanística:

Usos de suelo permitidos.

- Residencial.
- Equipamiento de: Salud con excepción de los cementerios; Educación; Culto y cultura; Social; Deporte; Esparcimiento; Comercio; Servicios y, Seguridad, con excepción de las bases militares y cárceles.
- Infraestructura:
- De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
- Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público y Área Verde.

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

Usos de suelo prohibidos.

- Todos los no indicados precedentemente, y expresamente las actividades productivas molestas y peligrosas, e infraestructura sanitaria destinada plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios.

Condiciones de subdivisión del suelo.

Superficie de subdivisión predial mínima : 400 m2

Condiciones de edificación.

Coeficiente de ocupación de suelo : 0,3
Coeficiente de constructibilidad : 0,6
Sistema de agrupamiento : aislado, pareado, continuo
Distanciamiento : según OGUC
Rasante : según OGUC
Altura máxima de edificación : según aplicación rasante OGUC
Antejardín : 2 m
Densidad bruta máxima : 60 Hab/ Há

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de OGUC

- 3.2 En relación a la zonificación de Parques y Áreas Verdes Intercomunales, se debe tener presente que respecto del uso del suelo, ambas constituyen distintas figuras jurídicas donde las áreas verdes intercomunales corresponden a áreas verdes privadas que no se encuentran sujetas a declaratoria de utilidad pública y en las cuales se permite un determinado tipo de construcciones.

Estas áreas verdes intercomunales, se rigen de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC, el que establece lo siguiente:

"Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial.

Dichas autorizaciones al proyecto presentado serán otorgadas por el Director de Obras Municipales, previo informe del Asesor Urbanista si lo hubiere, en el caso que las áreas verdes estén definidas en un Plan Regulador Comunal. En el caso que el área verde se encuentre definida en un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la autorización al proyecto será otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Municipalidad respectiva.

Una vez obtenida la autorización mencionada en el inciso anterior, las construcciones respectivas deberán obtener permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, la que podrá otorgarlo en forma conjunta con la autorización cuando corresponda. El proyecto deberá contemplar conjuntamente las edificaciones y el paisajismo que se pretende ejecutar.

Será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto, pero si se tratare de un área verde de carácter metropolitano o intercomunal con una superficie superior a 50 ha, será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie ocupada por las edificaciones, en ambos casos, de acuerdo a un proyecto de paisajismo, el que deberá contemplar al menos la forestación con especies autóctonas o adecuadas al clima de la zona en que se emplaza el proyecto. Las plazas o parques que contemple el proyecto, podrán ser imputados dentro del porcentaje exigido de áreas verdes que se deben materializar en el resto del predio.

Las autorizaciones y construcciones podrán obtenerse y ejecutarse en forma parcial y sucesiva, siempre que la suma de ellas no sobrepase en total, el porcentaje máximo señalado en el inciso segundo precedente. El proyecto se puede localizar concentrado o disperso en el terreno.

En las áreas verdes a que se refiere este artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento.

Las áreas verdes públicas o privadas señaladas como tales en los Instrumentos de Planificación Territorial sólo podrán ser destinadas a otros usos mediante modificación del respectivo Instrumento de Planificación Territorial"

- 3.3 Respecto de la denominación de "Parque Intercomunal" se debe precisar que esta implica una declaratoria de utilidad pública y por ende, en términos normativos se rige de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 59° y 59° bis de la LGUC. Estos artículos establecen lo siguiente:

"Artículo 59°.- Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades.

Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, debiendo tales planos aprobarse dentro de los seis meses siguientes.

Artículo 59 bis.- Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo precedente, la parte afectada del inmueble estará sujeta a las siguientes reglas:

- a) *Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones, no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.*

No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables, podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la edificación que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos.

Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en la letra siguiente.

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en los lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen de la letra precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.

c) Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121.

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes

4. Teniendo claridad respecto de las implicancias normativas establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, se indica a continuación la precisión de la zonificación enfocada en los límites de las zonas al interior de cada predio. Para dicho efecto, se entregan “coordenadas hito” las cuales servirán de apoyo para la identificación de dichos límites en terreno.
5. Localización general de los predios sujetos a precisión:



- # COORDENADAS PARA DELIMITACION DE ZONAS EN TERRENO

PARQUE
INTERCOMUNAL

ZEU 6

Hito 1 ○

Hito 2 ○

Hito 3 ○

ZONIFICACION PREMVAL

ZONA	SUPERFICIE (HA)	% TOTAL DEL PREDIO
ZEU 6	1,93	44,4
PARQUE INTERCOMUNAL	2,42	55,6
TOTAL	4,35	100

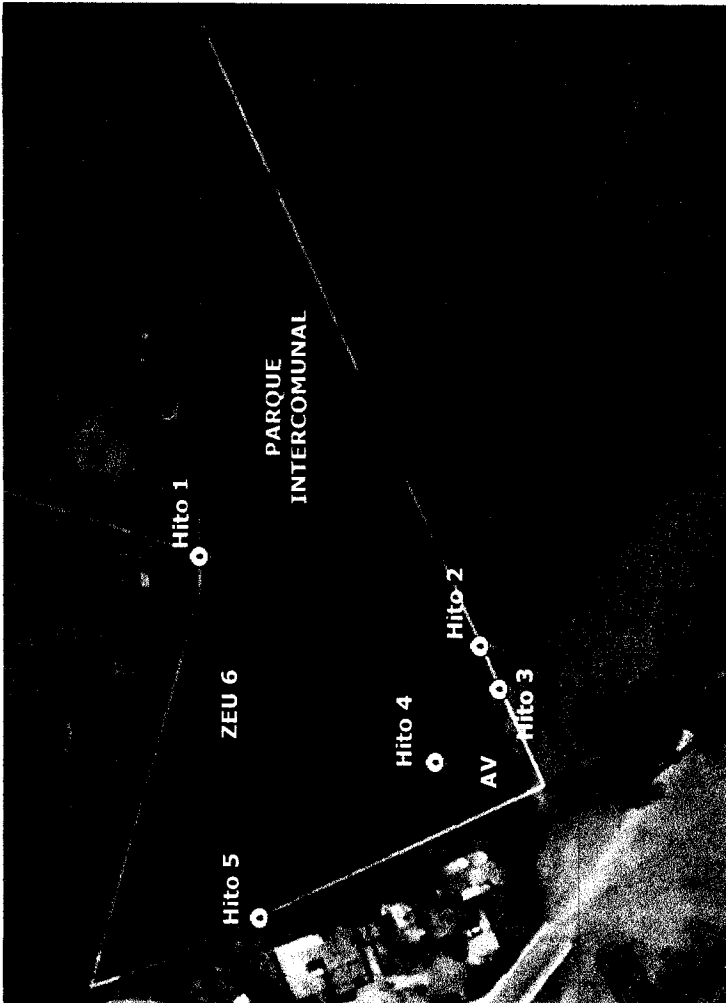
Descripción del límite:

Dada la escala de diseño del PREMVAL (1:50.000), se carece de elementos geográficos representativos que faciliten la delimitación de un predio. Por ello, para el caso del predio La Alfalfa, se precisan los 3 vértices que dividen la ZEÚ 6 y el Parque Intercomunal. Estos vértices (también denominados hitos, por ser factibles de reconocer en terreno mediante GPS) corresponden a las coordenadas UTM y la línea imaginaria que los une corresponde al límite entre ambas zonas.

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

7. Precisión de zonificación PREMVAL para predio "Las Salinas A":

PREDIO: LAS SALINAS A / ROL N° 219-40



COORDENADAS PARA DELIMITACION DE ZONAS EN TERRENO

Hito 1		
Coordenada X		Coordenada Y
268.349,051		6.373.691,287
Hito 2		
Coordenada X		Coordenada Y
268.325,767		6.373.619,056
Hito 3		
Coordenada X		Coordenada Y
268.314,258		6.373.614,294
Hito 4		
Coordenada X		Coordenada Y
268.295,208		6.373.630,565
Hito 5		
Coordenada X		Coordenada Y
268.254,33		6.373.676,206
Coordenadas en Datum WGS 1984 Huso 19S		
ZONIFICACION PREMVAL		
ZONA	SUPERFICIE (ha)	% TOTAL DEL PREDIO
ZEU 6	0,59	49,6
PARQUE INTERCOMUNAL	0,50	42
AV	0,10	8,4

Descripción del límite:
Dada la escala de diseño del PREMVAL (1:50.000), se carece de elementos geográficos representativos que faciliten la delimitación de zonas al interior de un predio. Por ello, para el caso del predio denominado Las Salinas A, se precisan los 5 vértices que establecen los límites de la zonificación. Para este caso se ha tener en consideración lo siguiente:
La línea imaginaria de 76,5 metros que une los hitos 1 y 2 corresponde al límite entre la zona ZEU 6 y Parque Intercomunal
La línea imaginaria de 25, 2 metros que une los hitos 3 y 4 junto a la línea imaginaria de 61 metros que une los hitos 4 y 5 corresponde al límite entre la zona ZEU 6 y AV. Esta última corresponde a la franja de 100 metros medidos desde el borde del estero Puchuncaví.

8. Precisión de zonificación PREMVAL para predio "Las Salinas B":

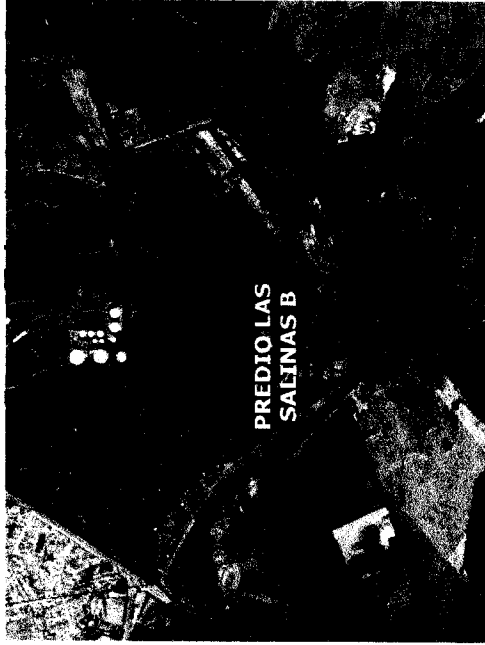
En relación al predio denominado "Las Salinas B", cabe señalar, en primer lugar, que este predio se encuentra zonificado como área verde intercomunal (AV) y Parque Intercomunal. Por ello, dada la extensión del predio en términos de superficie, se procederá a detallar únicamente la porción del terreno que se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, es decir, cuya zonificación corresponde a Parque Intercomunal.

En esa materia, se debe tener en consideración que dada la escala de diseño del PREMVAL, el área de precisión no posee elementos geográficos representativos que permitan establecer el límite entre una zona y otra. Por ello, para facilitar la definición del citado límite y su reconocimiento en terreno por parte de los propietarios, se ha definido el polígono que contiene la zona de Parque a través de dos tipos de vértices:

- Vértices singularizados con letras (A, B, C...) para identificar el límite predial; y
- Vértices singularizados con números (1, 2, 3...) para identificar el límite de la zona destinada a Parque Intercomunal.

A continuación se presentan 9 láminas en las cuales se precisa la porción del predio que se encuentra afecta a utilidad pública, especificando las coordenadas UTM de cada vértice o hito y la distancia entre cada uno de éstos, facilitando así, su lectura y posterior delimitación en terreno.

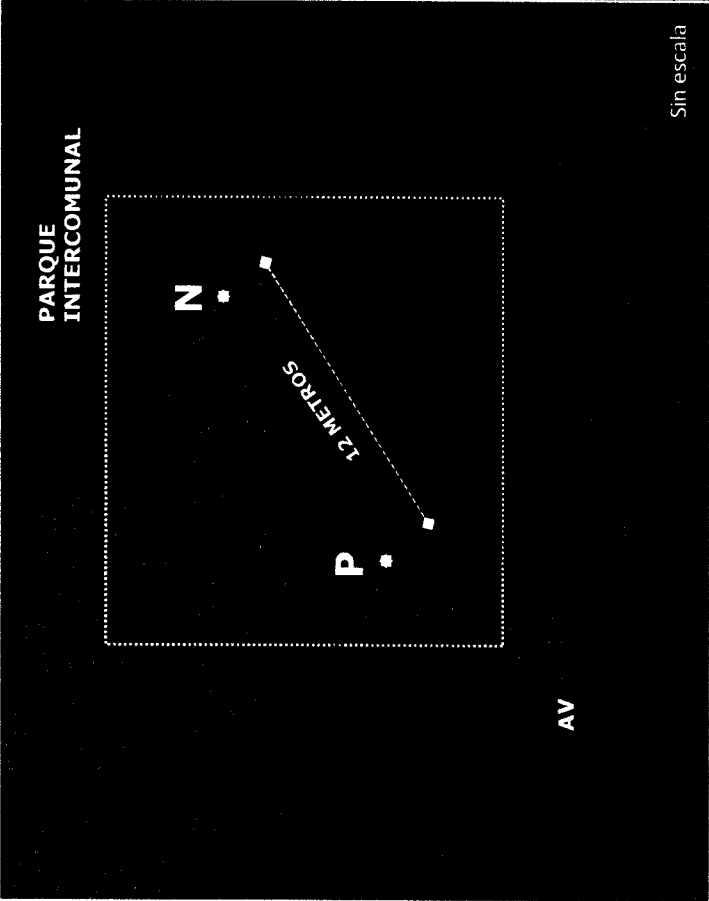
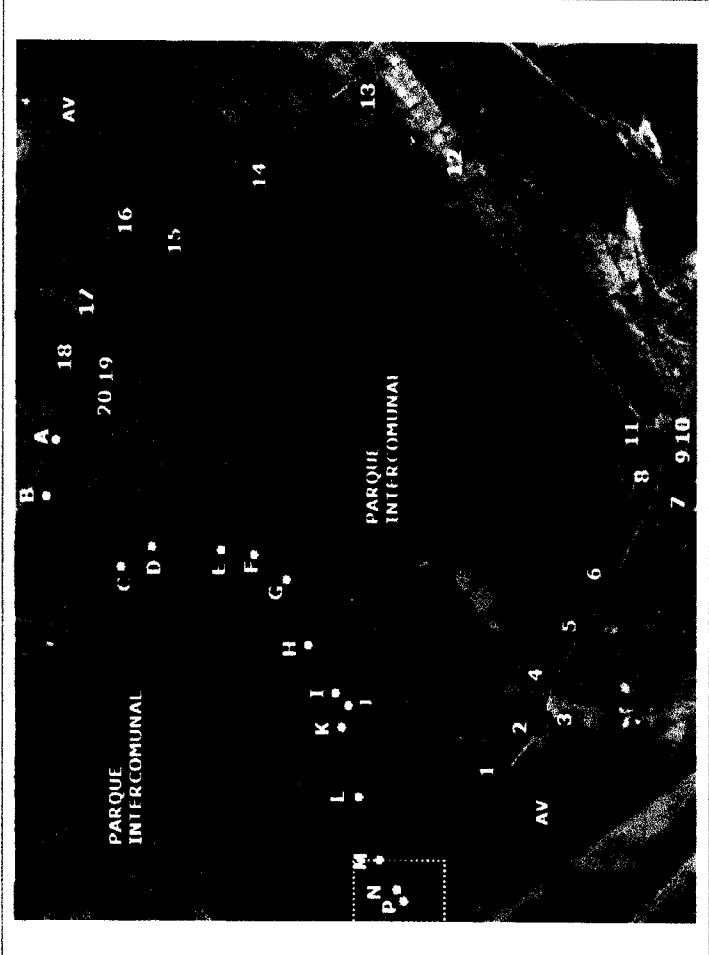
This aerial photograph shows a study area in Bogotá, Colombia. Sampling points are marked with letters A through P. Numbered locations 1 through 20 are also indicated. Major roads, including AV (Avenida) and PARQUE INTERCOMUNAL, are visible. The terrain appears to be a mix of urban and undeveloped land, with some areas showing signs of erosion or construction.



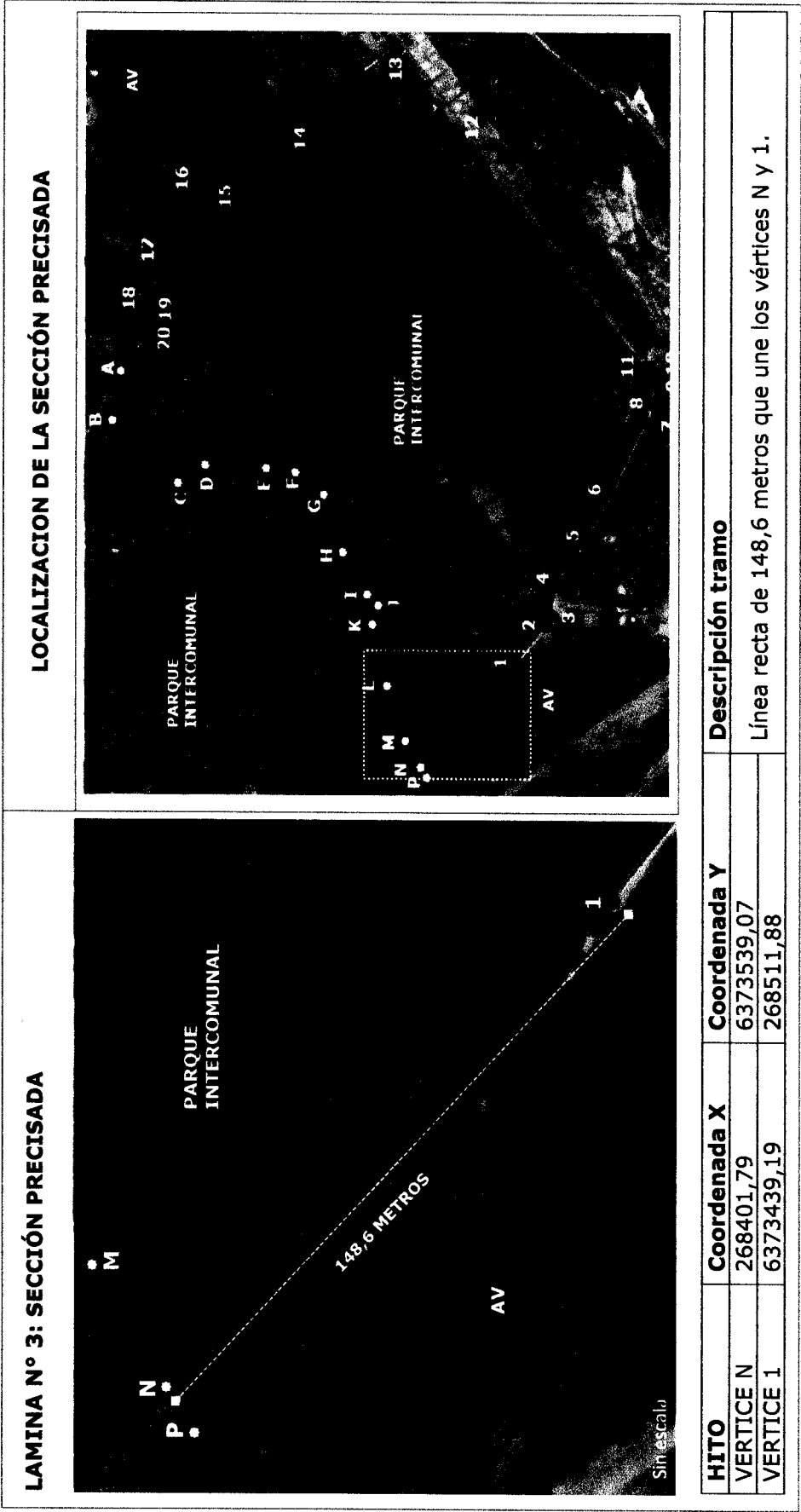
ZONIFICACION PREMVIAL		
ZONA	SUPERFICIE (HA)	% DEL TOTAL DEL PREDIO
PARQUE INTERCOMUNAL	21,83	32,2
AREA VERDE INTERCOMUNAL (AV)	45,9	67,7
TOTAL	67,72	100

Sin escala

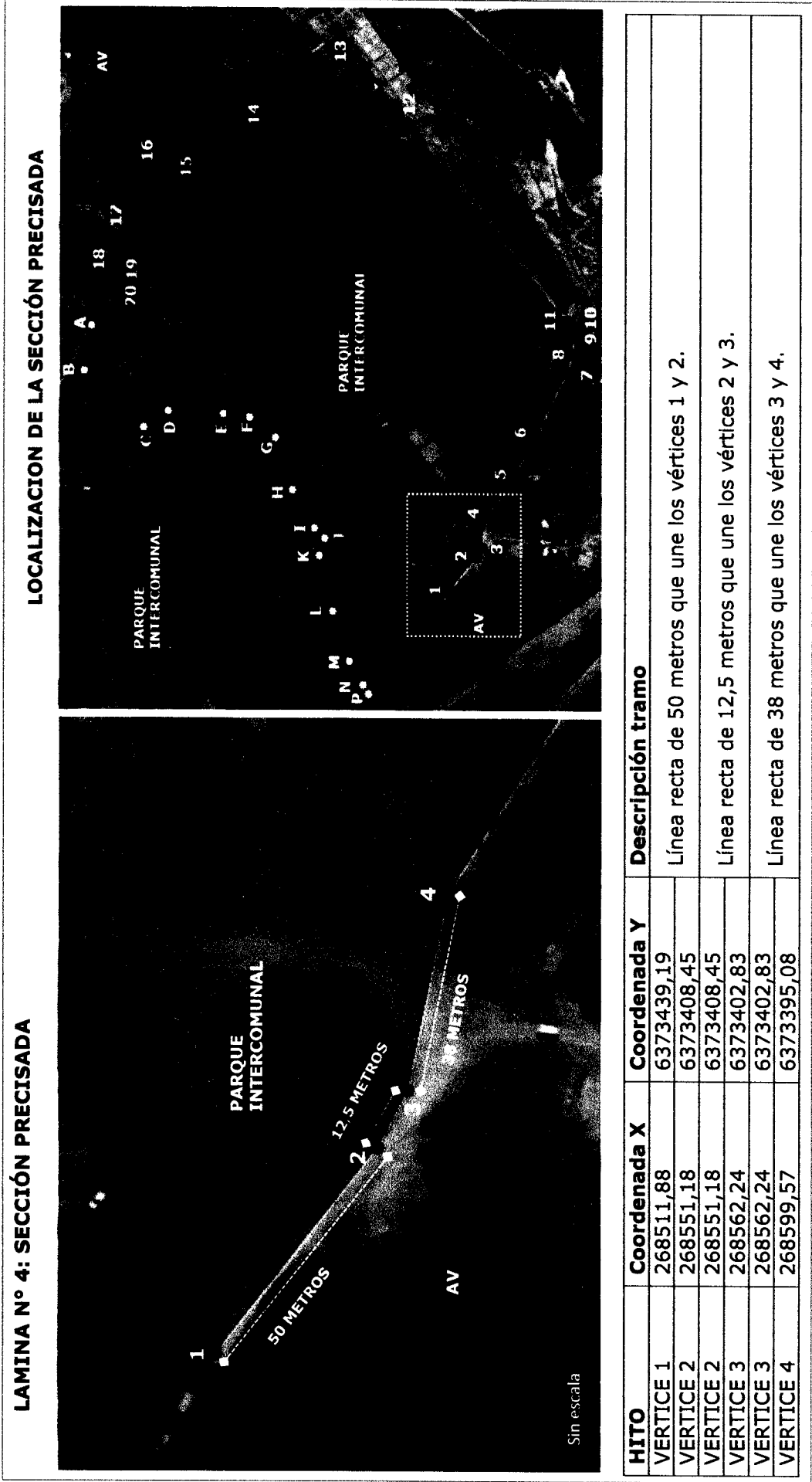
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

LAMINA N° 2: SECCIÓN PRECISADA		LOCALIZACION DE LA SECCIÓN PRECISADA	
			
HITO	Coordenada X	Coordenada Y	Descripción tramo
VERTICE P	268391,51	6373532,75	La superficie afecta a declaratoria de utilidad pública se inicia en el vértice predial N, el cual se encuentra a 12 metros del vértice predial P.
VERTICE N	268401,79	6373539,07	

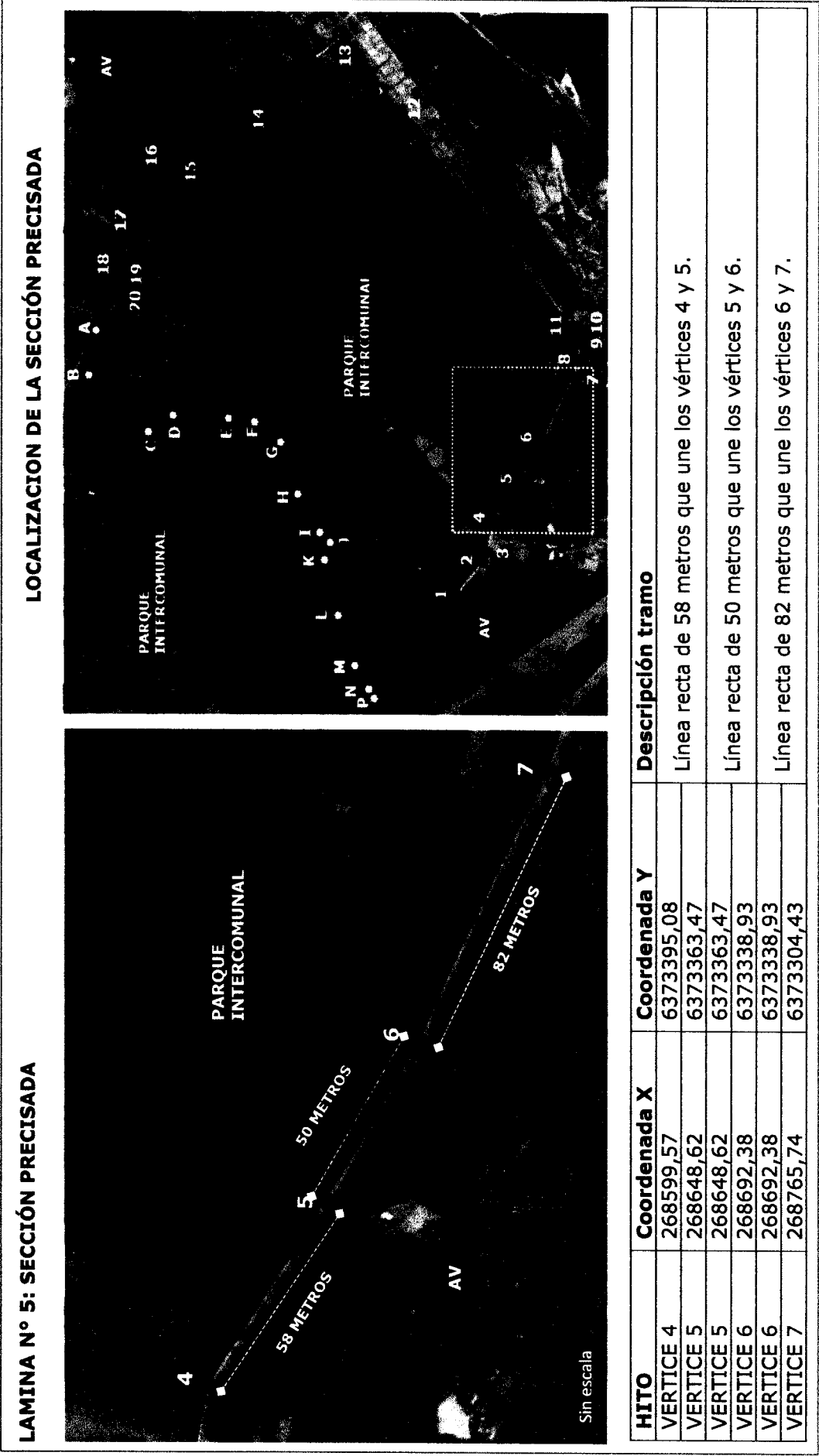
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

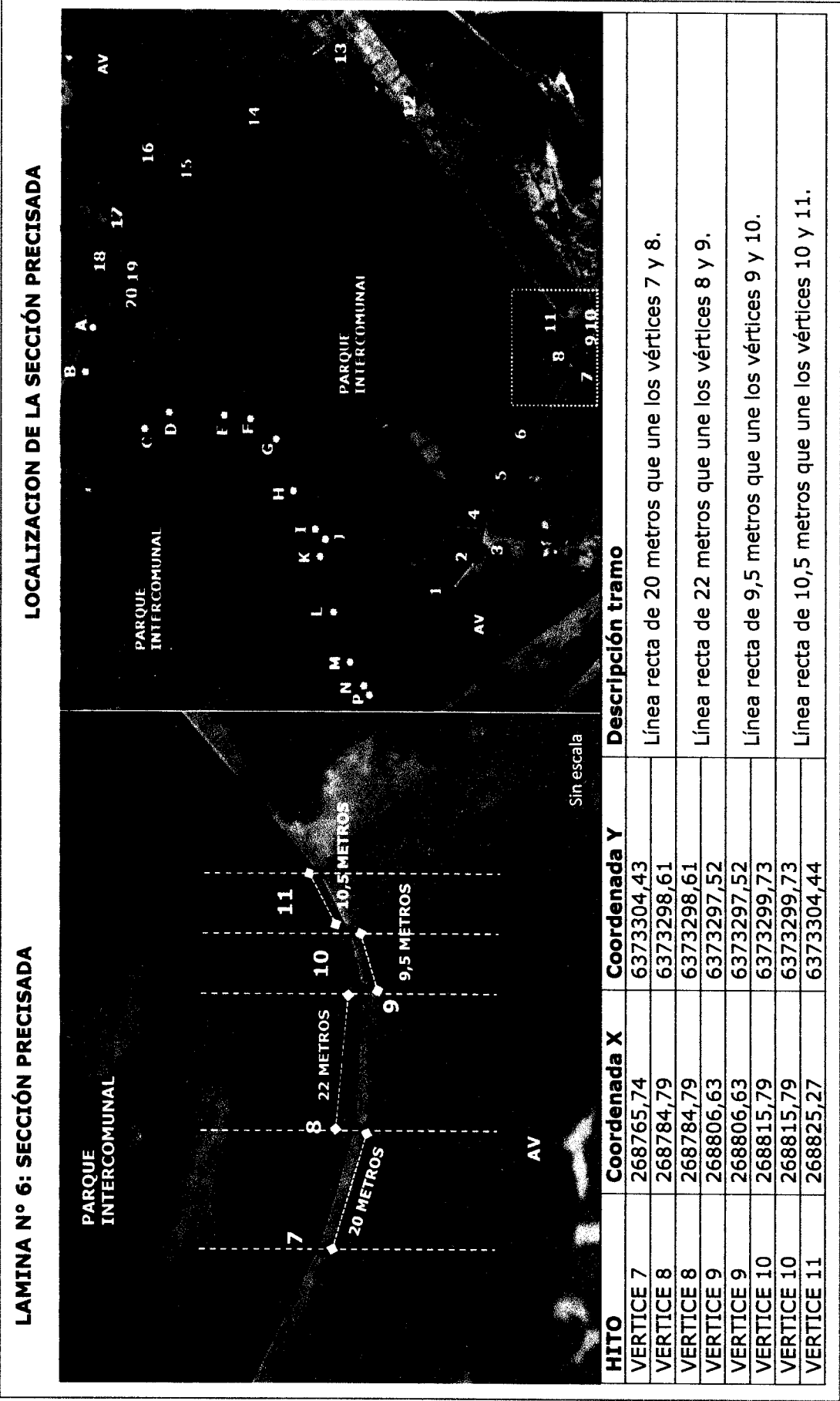


DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

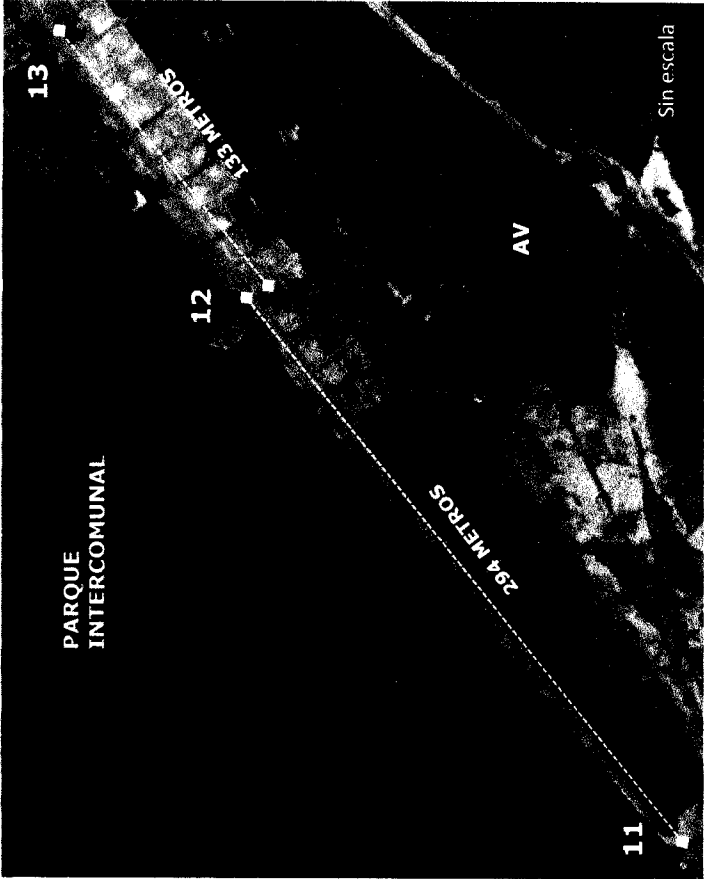
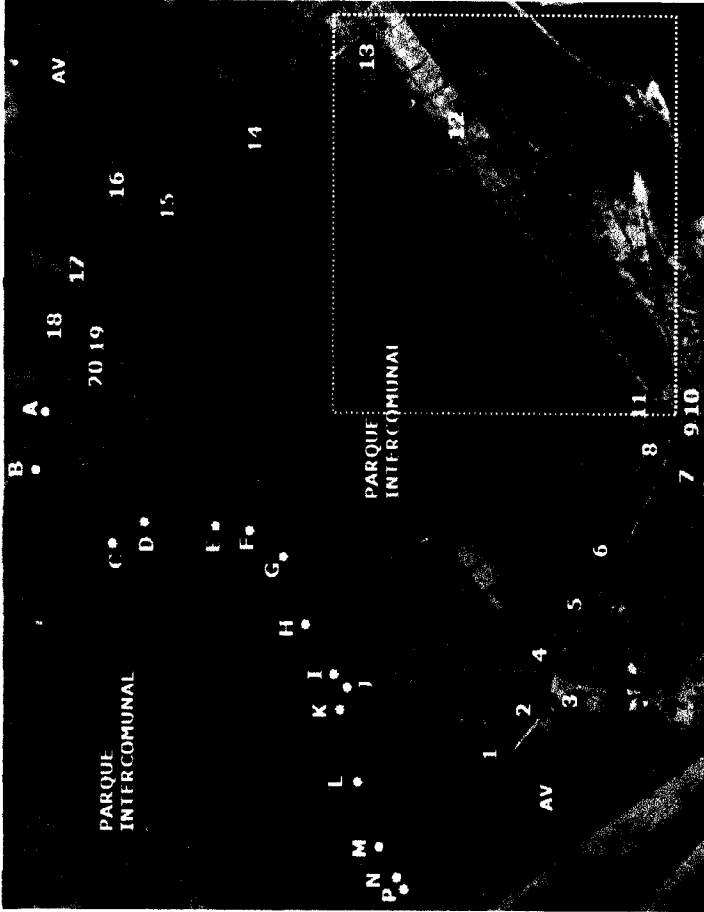


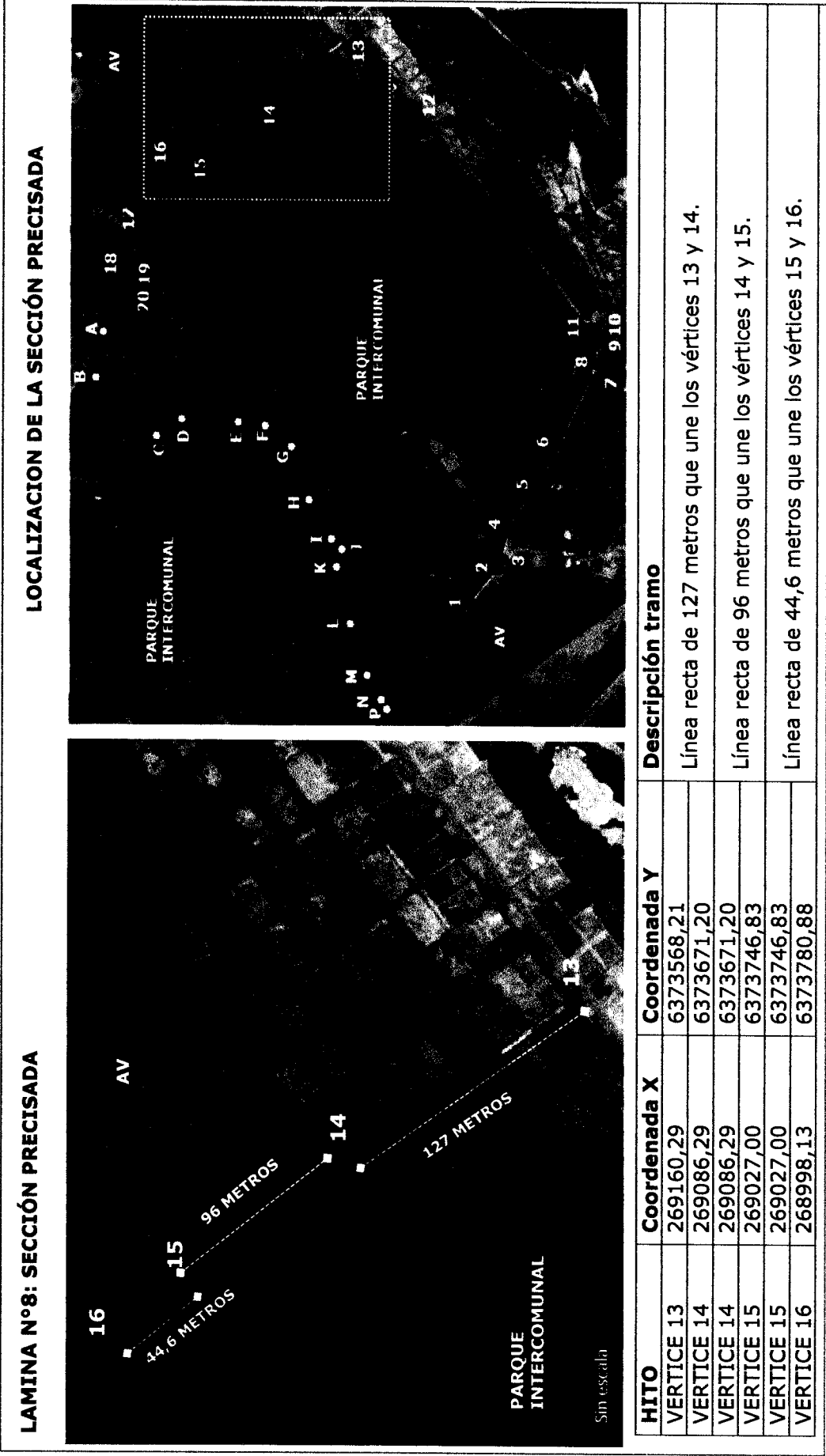
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO





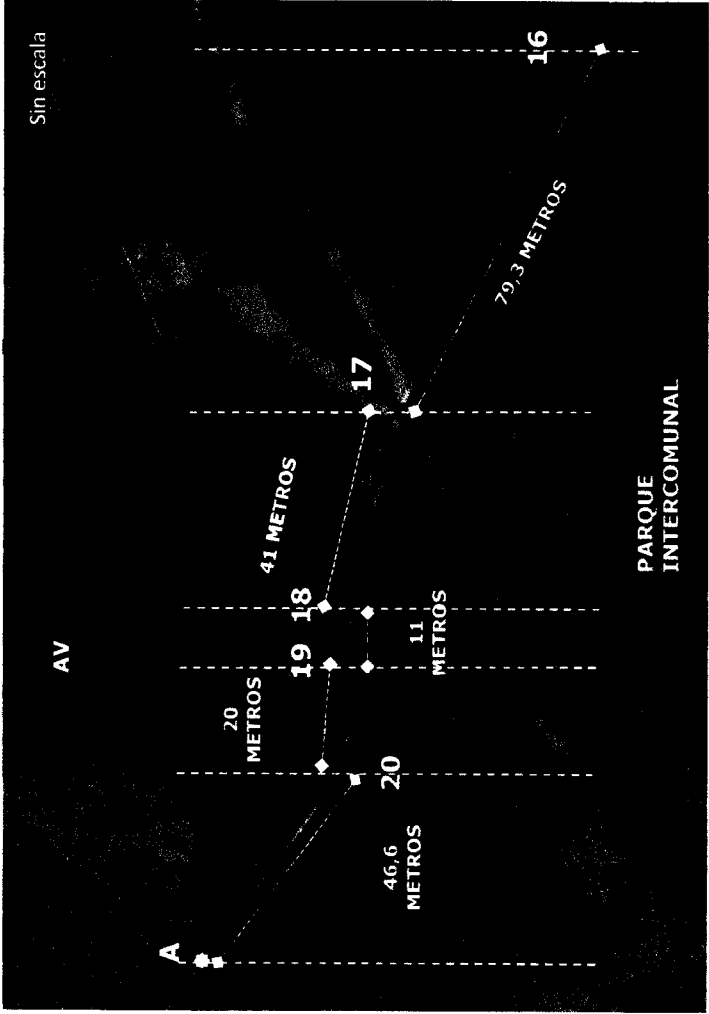
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

LAMINA N° 7: SECCIÓN PRECISADA		LOCALIZACION DE LA SECCIÓN PRECISADA	
			
HITO	Coordenada X	Coordenada Y	Descripción tramo
VERTICE 11	268825,27	6373304,44	Línea recta de 294 metros que une los vértices 11 y 12.
VERTICE 12	269054,21	6373488,46	
VERTICE 12	269054,21	6373488,46	Línea recta de 133 metros que une los vértices 12 y 13.
VERTICE 13	269160,29	6373568,21	

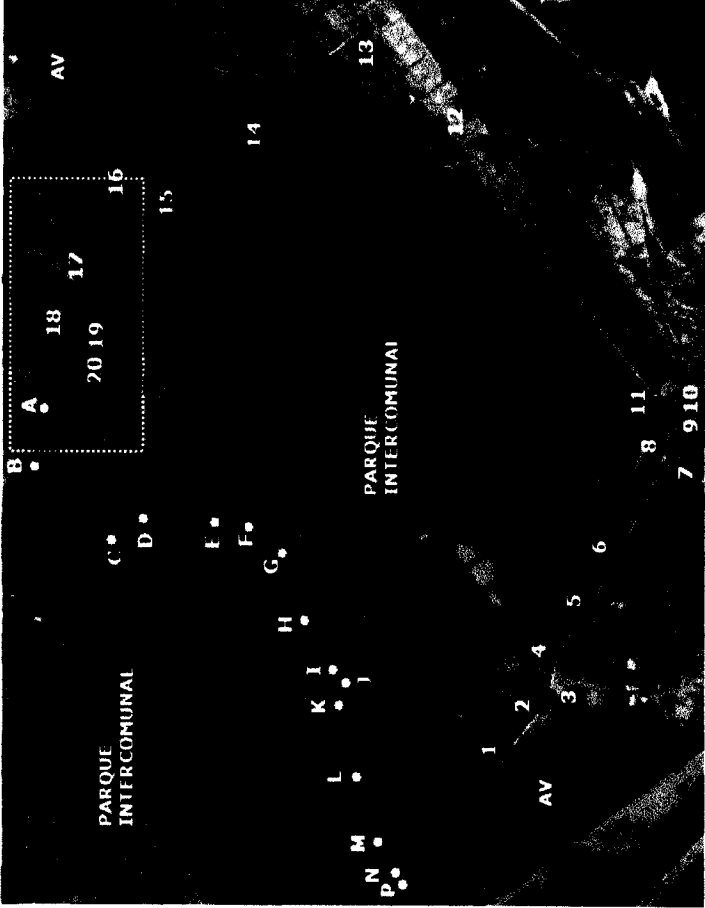


DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

LAMINA N° 9: SECCIÓN PRECISADA



LOCALIZACION DE LA SECCIÓN PRECISADA



HITO	Coordenada X	Coordenada Y	Descripción tramo
VERTICE 16	268998,13	6373780,88	Línea recta de 79,3 metros que une los vértices 16 y 17.
VERTICE 17	268927,04	6373816,15	
VERTICE 17	268927,04	6373816,15	Línea recta de 41 metros que une los vértices 17 y 18.
VERTICE 18	268886,96	6373826,21	Línea recta de 11 metros que une los vértices 18 y 19.
VERTICE 18	268886,96	6373826,21	
VERTICE 19	268876,06	6373825,33	Línea recta de 20 metros que une los vértices 19 y 20.
VERTICE 19	268876,06	6373825,33	
VERTICE 20	268855,96	6373826,74	Línea recta de 46,6 metros que une los vértices 20 y A.
VERTICE 20	268855,96	6373826,74	
VERTICE A	268818,34	6373854,24	

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

9. Finalmente, me permito informar a Usted que para el caso de los predios "Las Salinas A" y "Las Salinas B", será necesario dar trámite al denominado "Plano de Detalle", el cual está destinado a precisar la porción de él o los predios que se encuentran sujetos a declaratoria de utilidad pública.

El citado Plano, tal como lo indica su nombre, corresponde a un plano síntesis que graficará a una escala adecuada las disposiciones contenidas en el presente oficio, las cuales, a su vez, quedarán plasmadas en la respectiva memoria explicativa.

Este plano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 bis requerirá "... el informe de los municipios afectados. Si el informe no se emite dentro de quince días hábiles contados desde su recepción se entenderá que no hay observaciones, salvo que la autoridad correspondiente solicite, dentro de dicho plazo, una prórroga por igual período..." Luego, el Plano de Detalle será sometido a la aprobación del consejo regional, por tratarse de una declaratoria de utilidad pública generada a través de un Plan Intercomunal y finalmente, será promulgado por Resolución del Intendente.

10. Una vez culminado el trámite descrito en el punto anterior, se le notificará y hará llegar una copia del plano promulgado.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO



MVVD/ANA

DISTRIBUCION

- Destinatario :
 - Archivo
 - Oficina de Partes
 - **Publicar Transparencia**
- SI () NO ()**

