



---1648--

ORD.: N° _____/

ANT.: Su presentación de fecha 15.05.2017

MAT.: Informa sobre usos de suelo en zona ZEU6 y accesibilidad a Condominio El Remanso, comuna de Algarrobo.

VALPARAISO, **13 JUN 2017**

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

A : ELENA PEREZ LARENAS

1. Mediante carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta SEREMI MINVU pronunciamiento y aclaración respecto de si el proyecto inmobiliario de 81 viviendas (Condominio El Remanso), emplazado en zona ZEU6 del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Sur, puede instalar un extenso sistema de drenes para tratar las aguas servidas del proyecto, teniendo en consideración que esta repartición ya se pronunció negativamente a la instalación de una planta de tratamientos de aguas servidas, por no encontrarse dicho uso de suelo permitido en la referida zona de extensión urbana.

La segunda situación se refiere a la accesibilidad del futuro condominio, el cual tiene acceso a un Bien Nacional de Uso Público solamente a través de una servidumbre de transito dentro de la parcelación. Dicha vía está constituida en maicillo, sin veredas y con una ancho entre líneas oficiales de aproximadamente 13m de ancho. En consecuencia se requiere saber si dicha servidumbre debe cumplir cabalmente con el artículo 2.3.6 de la OGUC y no solamente el disponer de un ancho mínimo.

2. En atención a la primera de sus consultas, debemos informar a Ud. que por medio del Ord N° 2352 de 2017, la Contraloría Regional de Valparaíso (CGR) solicitó a esta Seremi informar al tenor de la presentación formulada por don José Antonio Ituarte, quien denunció que la Municipalidad de Algarrobo, conforme a lo señalado en el oficio N° 1.362 de 27 de mayo de 2016 emitido por esta Secretaría Ministerial, rechazó la solicitud de autorización para la instalación de una planta de tratamiento de aguas servidas, para el proyecto denominado Condominio El Remanso de Algarrobo, por cuanto la zona ZEU6 del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Sur (PRIVA SBCS), no permite este tipo de construcciones.

En relación a lo anteriormente señalado, a través del Ord. N° 644 de fecha 06.03.2017, esta SEREMI MINVU dio respuesta a dicho requerimiento, informando a dicho Órgano Contralor que efectivamente mediante el Ord N° 1.362 de fecha 27 de mayo 2016, esta Seremi dio respuesta al caso ingresado al Sistema de Atención Ciudadana, SIAC, N° 3970922, el cual consistía en un reclamo interpuesto en contra del Director de Obras de Algarrobo, quien había rechazado una modificación al aludido proyecto, aludiendo a que la zona ZEU6 del PRIVA SBCS, no admitía el emplazamiento de plantas de tratamiento de aguas servidas.



En dicho pronunciamiento esta Seremi concluyó que, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 6.2 del mencionado instrumento, en la zona ZEU6 todo tipo de plantas y las instalaciones de tratamientos de residuos sólidos domésticos están prohibidos, y en lo particular, no se encontraba dentro de los usos de suelo permitidos aquel que admite el emplazamiento de plantas de tratamiento de aguas servidas.

Ahora bien, revisados nuevamente los antecedentes y las disposiciones del instrumento de planificación aplicable en la especie, constatamos que nuestro pronunciamiento adolecía de un error, toda vez que no se consideró lo dispuesto en el art. 5.9 de la Ordenanza del Plan Intercomunal.

En este sentido, el art. 6.2 del Plan, en lo referido a los usos de suelo admitidos, dispone para la zona ZEU6 Zona de Extensión Urbana 6, de Centralidad Intercomunal, lo siguiente:

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Equipamiento de todo tipo de escalas mayor, media y menor, exceptuando recintos militares, cárceles, cementerios, plantas, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, almacenamiento de carácter industrial o de transportes.
- Espacios Públicos.
- Áreas verdes.
-

Usos prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y especialmente bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, y almacenamiento de carácter industrial o de transportes”.

Por su parte, en el párrafo 5, titulado **“Emplazamiento de Infraestructura Intercomunal”**, del art. 5.9, inciso segundo dispone lo siguiente:

“Particularmente en las zonas de extensión urbana 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, se permitirá la instalación de Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas y otras obras de infraestructura sanitaria asociada a la dotación del territorio de los servicios de agua potable y alcantarillado”.

Al respecto, como consignáramos en nuestro Ord N° 1362/2016, la instalación tratamiento de residuos sólidos domésticos y/o industriales, corresponde al tratamiento de basura sólida y no al tratamiento de aguas servidas. En este sentido, en un primer momento se concluyó que a la luz del art. 6.2 las plantas de tratamiento de aguas servidas no se encontraban admitidas para la zona en comento, no obstante revisado el artículo 5.2 en armonía con lo dispuesto en el art. 6.2, se concluye que este tipo de plantas, destinadas a la dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, sí se encuentran admitidos para la zona ZEU 6 del Plan Regulador Satélite Borde Costero Sur, de acuerdo al tenor expreso del plan.



En virtud de lo anterior, la Contraloría Regional de Valparaíso, una vez analizado nuestro Ord. N° 644/2017, ordenó a la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, autorizar la instalación de la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas en la zona ZEU6 del Plan Regulador Intercomunal.

3. Respecto a la segunda consulta, referida a la accesibilidad del proyecto de condominio a través de una servidumbre de tránsito, debemos informar de acuerdo a lo estipulado en el artículo 9, inciso tercero de la Ley 19.537, lo siguiente: "El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial."

Por otra parte, el artículo 2.3.6 de la OGUC establece en su inciso segundo lo siguiente: "Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el art. 2.3.3 de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la LGUC."

El artículo 2.3.3 de la OGUC define las características de las vías de uso público para la circulación peatonal, estableciendo anchos mínimos y largos máximos para que una vía sea considerada un pasaje, situación no aplicable a la servidumbre de tránsito en análisis, pues ella tiene un ancho entre líneas oficiales de 13m, y los pasajes en general deben tener un ancho no menos a 8m ni superior a 11m.

El artículo 134° de la OGUC establece cuales son las obligaciones del urbanizador, señalando que para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.

De acuerdo a lo señalado en su presentación, el proyecto se conecta a una vía de uso público a través de una servidumbre de tránsito existente (13m ancho), servidumbre que no ha sido generada por el aludido proyecto inmobiliario. En este sentido, la OGUC establece la condición de urbanizar sólo en el caso de que un proyecto ejecute la apertura de nuevas vías.

4. Para una mejor comprensión de esta materia, es necesario indicar lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, referido a la definición de "Loteo de Terrenos": Proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización."



Por otra parte, el artículo 2.2.4 de la OGUC establece los casos en que el propietario de un predio está obligado a ejecutar obras de urbanización, señalando:

- i) Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas.
- ii) Cuando se trate de proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el instrumento de Planificación territorial. En estos casos, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento.
- iii) Cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial y que no contemple apertura de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.

Para el caso en análisis, si el proyecto inmobiliario considera la apertura de nuevas vías al interior del condominio, la Dirección de Obras Municipales deberá verificar y exigir el cumplimiento de las obras de urbanización señaladas en el art. 134 de la LGUC, sin embargo, como la servidumbre de tránsito existente no es generada por el proyecto, no es posible exigir la urbanización de ésta.

5. En mérito de lo expuesto, debemos señalar por una parte que el proyecto inmobiliario podrá ejecutar, al interior del predio, la instalación de una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas; y por otra parte sólo es posible hacer exigibles las condiciones establecidas en los art. 2.3.3 de la OGUC y art. 134° de la LGUC al interior del predio donde se desarrollará el aludido condominio, pues la servidumbre de tránsito existente, es una vía no generada por el aludido proyecto.

Saluda Atentamente a Ud.



DISTRIBUCION

- Destinatario.
- Unidad jurídica
- Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia

SI () NO (X)

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

