



--654--

ORD.: N° _____/

ANT.: Su presentación ingresada con fecha 22.02.2017

MAT.: Interpreta zonificación que afecta al predio rol: 9068-127, conforme el PRISBCS.

VALPARAISO, **-6 MAR 2017**

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

A : MANUEL CORONADO C.

1. Mediante ingreso referido en el antecedente de este oficio, se ha solicitado a esta SEREMI MINVU, en conformidad a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, interpretar y redefinir la zona del Plan Regulador Intercomunal en la que se emplaza la propiedad ubicada en calle Los Molles esquina Los Pinos, San Antonio.

De acuerdo a la información entregada por la Dirección de Obras Municipales de San Antonio, a través del Certificado de Informaciones Previas N° 132 de fecha 27.02.2013, el predio se encuentra emplazado en dos zonas del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Sur (PRISBCS), zona de extensión urbana 7 (ZEU7) en un 9,9% y zona de protección por cauces naturales y valor paisajístico (ZPCP) EN UN 90,1% (porcentajes aproximados).

El argumento principal de la presentación, se funda en que el PIVSBCS carece de competencias para establecer áreas de protección por valor natural, debiendo restringirse a reconocer aquellas establecidas por la legislación especial aplicable al caso. En virtud de lo anterior, en la medida en que la citada restricción no fue antecedida de un reconocimiento oficial, el instrumento excedió sus competencias, con lo cual la disposición se volvería inaplicable.

El segundo argumento para solicitar la interpretación del Plan, es que la zona ZPCP resguarda lo inexistente, pues en el sector no existen recursos de valor natural, tampoco existe conocimiento de estudio alguno que avale el sentido de la protección por parte del mencionado plan en el sector de la propiedad.

Debido a lo anterior, se solicita que la propiedad en comento, sea redefinida como parte de la zona de extensión urbana 7 (ZEU7).

2. DE LA ORDENANZA Y MEMORIA DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL SATÉLITE BORDE COSTERO SUR.

- 2.1 El art. 2.1.7 del DS N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), dispone aquellas materias que pueden ser reguladas por la planificación intercomunal, entre las que en lo pertinente al caso en comento, se contemplan:

- La definición del uso de suelo área verde de nivel intercomunal.
- La definición de áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al art. 2.1.17 de la Ordenanza.
- El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al art. 2.1.18 de la OGUC.

- 2.2 Asimismo, corresponde tener presente que el art. 35 y 42 de la LGUC, disponen que para efectos de la aplicación de un instrumento de planificación territorial su Memoria Explicativa, la Ordenanza Local y los Planos constituyen un solo cuerpo legal, por lo tanto para su interpretación y aplicabilidad a un caso concreto, deben ser analizados todos los componentes del plan, con el objeto de determinar su verdadero sentido y alcance.
- 2.3 En este contexto, revisada la memoria explicativa del PIVSBCS se puede indicar que en ella se destaca el sistema de quebradas como atributos geográficos de la intercomuna, pero a su vez se identifican como áreas de riesgo según el numeral 8.1.2 de la Memoria Explicativa, señalando lo siguiente: *"Se han definido como áreas de riesgo natural las quebradas que disectan la intercomuna, debido a la fragilidad natural que envuelve al sistema de quebradas del área de estudio a consecuencia de sus laderas de pendientes fuertes, erosión fluvial y pluvial, vegetación inestable y procesos de remoción del suelo."*
- 2.4 En línea con lo anterior, el numeral 6 de la Memoria Explicativa, referido a la evaluación ambiental del instrumento, señala que la zona ZPCP corresponde a una zona de protección por riesgo natural y valor paisajístico, y se trata de *"áreas que presentan inestabilidad frente a condiciones geológicas inadecuadas para el asentamiento humano, tales como fuerte grado de erosión, las que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas y expuestas a inundación"*. Se señala asimismo que estas áreas *"se sitúan vecinas a áreas de extensión urbana, por lo que existe una presión por transformar estos terrenos en suelos urbanos, ante lo cual el plan asegura la protección de estas áreas frenando la demanda de suelo urbano hacia estos sectores, asimismo por tratarse de terrenos que significan un riesgo para el asentamiento humano, se protege la salud de la población mediante la prevención"*.
- 2.5 Por su parte, la normativa vigente a la fecha en que entró en vigor el PRISBCS (DS N° 47, de 1992, modificado por el DS 75 del año 2001) indicaba, en lo pertinente a las áreas de riesgo y áreas de protección:

Áreas de Riesgo

"Artículo 2.1.17. En los Instrumentos de Planificación Territorial que corresponda podrán definirse áreas de riesgo, cuando proceda y previo estudio específico, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

En dichas áreas de riesgo se determinarán zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación.

Por zonas no edificables o restringidas se entenderán aquellas áreas del territorio en las cuales, por razones fundadas, se limite determinado tipo de construcciones y se establezcan los requisitos y condiciones que deberán cumplirse para su utilización.

Ambos tipos de zonas se determinarán en base a las siguientes características:

1. *Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas y pantanos (...).*

Áreas de Protección

"Artículo 2.1.18. En los Instrumentos de Planificación Territorial que corresponda podrán definirse áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, cuando proceda y previo estudio fundado. En dichas áreas de protección se determinarán zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación.

Por zonas no edificables o restringidas se entenderán aquellas definidas en el inciso tercero del artículo 2.1.17.

Por recursos de valor natural se entenderán los bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, los parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, altas cumbres y todas aquellas áreas o elementos naturales específicos protegidos por la legislación vigente.

Por recursos de valor patrimonial cultural se entenderán aquellas áreas o construcciones declaradas de conservación histórica, incluidas aquellas declaradas zonas típicas y Monumentos Nacionales.

- 2.6 En relación a lo indicado, las instrucciones vigentes a la fecha de elaboración del instrumento de planificación en comento, contenidas en la Circular emitida por la División de Desarrollo Urbano de nuestro Ministerio, DDU N°26 de 1998, señalaban entre otras materias relevantes, en su punto N° 2, que dentro del área de planificación se debía distinguir el "territorio habitable" del "territorio de protección", tanto del hombre frente al medio natural por situaciones que presenten riesgo para las personas y su patrimonio, como del medio natural por las actividades del hombre.

Por su parte, bajo el título "**AREAS QUE REPRESENTAN RIESGOS**", en el punto 2.5.1. "**DE ORIGEN NATURAL**", punto 2.5.1.1 "**DE INUNDACIÓN**", N° 2.5.1.1.1 "**CAUCES NATURALES**", se consideran en esta categoría "los cauces pertenecientes a la hoya hidrográfica de los ríos, esteros, y quebradas y las áreas ribereñas que son ocupadas por las aguas cuando ocurren fenómenos de aluvión, tsunami, avenidas o crecidas fuertes".

Prosigue el mismo punto señalando que "sobre la base de esa información, el Plan Intercomunal debe establecer las *áreas de protección* necesarias, en lo posible sobre la base de estudios de riesgos. Si, como consecuencia de estudios específicos, resultaran anchos menores que los establecidos en el Plan Intercomunal para las áreas de protección, éstas podrán reducirse en tanto se respeten los anchos que el Plan hubiera establecido para áreas verdes en los bordes de los cauces.

Si no se cuenta con estudios, el Plan podrá establecer áreas dentro de las cuales podría permitirse construcciones siempre que se condicione su aprobación a un estudio de los riesgos específicos del área de emplazamiento".

La misma circular dispone que en las áreas de riesgo, sindicadas como recurrentemente inundables o quebradas, el Plan establecerá *franjas de protección adyacentes*, cuando corresponda.

- 2.7 Ahora bien, de la documentación tenida a la vista corresponde hacer presente que, no obstante la nomenclatura utilizada por el art. 6.9 de la Ordenanza Local del PRISBCS, la Zona de Protección de Cauces Naturales y Valor Paisajístico (ZPCP), no constituye una zona de protección natural reglamentaria del art. 2.1.18, sino que constituye una zonificación descrita en la ordenanza local (O.L) y graficada en el respectivo plano, a la cual se le ha asignado uso de suelo área verde, en conformidad a las facultades establecidas en el art. 2.1.7 de la OGUC.

- 2.8 Igualmente, la franja de 100 metros, señalada en las condiciones generales de la zona ZPCP, medidos desde la cota máxima que alcance el nivel de cuerpo de agua que se protege, no obstante su designación como franja de "protección" en la ordenanza, correspondería con lo previsto en el art. 2.1.7 letra h) de la OGUC, referido a la definición de áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, en este caso por riesgo de inundación, lo cual se encontraría en concordancia con lo señalado expresamente en la memoria explicativa del plan, y con la nomenclatura utilizada en la Circular DDU 26 vigente a la época.

A este respecto, esta faja no correspondería a un área de protección de recursos de valor natural de acuerdo al 2.1.18 de la OGUC, las cuales valga precisar se encuentran normadas en la zona ZPE Zona de Protección Ecológica.

Asimismo la referida franja sería aplicable a los cuerpos de agua reconocidos en el instrumento que no califiquen como quebrada, las cuales encuentran su definición en el párrafo 9º del Plan Regulador.

3. En mérito de lo expuesto, debemos informar que no es posible redefinir la zona donde se emplaza la propiedad ubicada en Los Molles N° 575 esquina Los Pinos como parte de la zona ZEU7, debido a que la mayor parte del predio se emplaza en zona ZPCP (90%), la que constituye una zonificación descrita en la ordenanza local del plan y graficada en el respectivo plano, a la cual se le ha asignado el uso de suelo área verde, y su redifinición a la zona aludida, constituiría una Modificación al Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Sur.

Saluda atentamente a Ud.,



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



DRS / PHG

DISTRIBUCION

- Destinatario. mhcc1954@gmail.com
- Archivo profesional Informante
- Oficina de Partes

-Publicar Transparencia

SI () NO (X)