

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD.: Nº ---- 426 -- /

ANT.: Presentación del Sr. Pablo Wilson Alcalde, el Sr. Rodrigo Rogaler Figueroa y el Sr. Daniel Súnico Lewin, del 31.10.2018.

MAT.: Responde según ámbito de competencias, de conformidad al artículo 4° de la LGUC, respecto de Zona Área Verde del PREMVAL, en la comuna de Quintero.

VALPARAÍSO, 31 ENE 2019

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A : SR. PABLO WILSON ALCALDE
SR. RODRIGO ROGALER FIGUEROA
SR. DANIEL SÚNICO LEWIN**

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso que suscribe, ha recibido vuestra presentación citada en el Antecedente, en que nos solicitan interpretar y re apreciar la calificación de Zona Área Verde (AV), que regula el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (en adelante PREMVAL), en los predios rústicos identificados por ustedes como Parcelas 10 Ñ y 10 LMNPQR, conforme se aprecia en CD que se adjunta.

Según los antecedentes que nos expone y de conformidad al análisis realizado en el marco de nuestras competencias, informamos a ustedes lo siguiente:

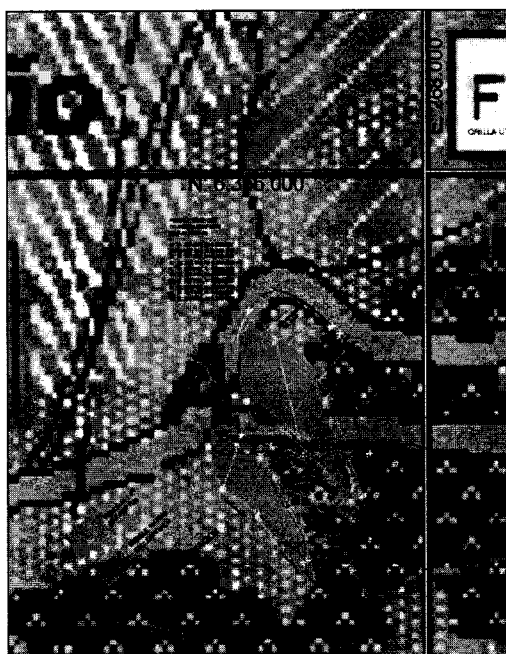
1. Nos señalan en su presentación, que al solicitar un Certificado de Informaciones Previas ante la Municipalidad de Quintero, con el propósito de construir sus viviendas en los predios aludidos -adquiridos y loteados por ustedes con la respectiva aprobación del Servicio Agrícola Ganadero, al menos diez años antes de la entrada en vigencia del referido instrumento de planificación territorial-, tomaron conocimiento de que sus terrenos se emplazan en Zona AV – Área Verde de Nivel Intercomunal del PREMVAL. Ante esta situación, recurren a nosotros, solicitando la interpretación y re apreciación, en función de razones técnicas, ecológicas y de justicia, respaldándose en los siguientes fundamentos:

- 1.1. Señalan que el artículo 51 del PREMVAL dispone respecto de las "Áreas Verdes de Nivel Intercomunal AV", que "Se estructura en el territorio del Plan un sistema de áreas verdes de nivel intercomunal, correspondiente al tipo de uso de suelo Área Verde conforme a lo establecido en la OGUC. Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC".

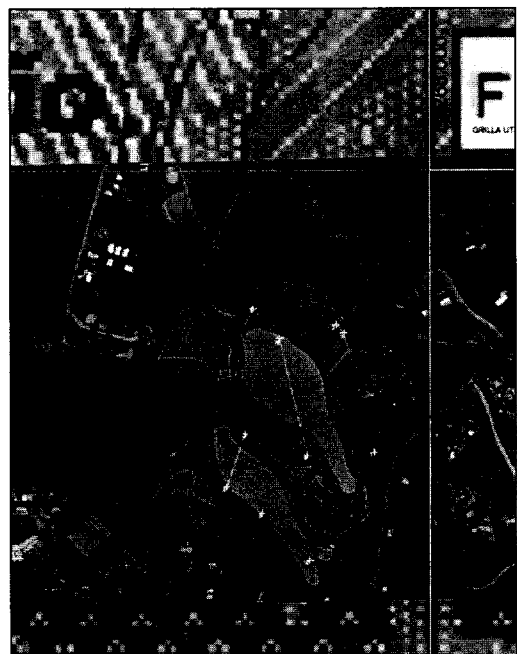
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

- 1.2. Agregan que el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC) define Área Verde como *“superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios”*. (Destacado vuestro).
- 1.3. Ponen en nuestro conocimiento que *“Las parcelas singularizadas en los planos (...) no sólo son propiedad privada razón por la cual no podrían estar afectas al ‘esparcimiento o circulación peatonal’ de terceros ajenos a la propiedad, sino que además se emplazan en zona de altura en relación con el camino y parte de ellos en zona de quebradas, lo cual impide el pretendido esparcimiento o circulación peatonal propio de un área verde”,* agregando a su vez, que los predios objeto de la presentación, prácticamente en su totalidad, son renovales de eucaliptos y no bosque nativo esclerófilo; haciendo hincapié en que las plantaciones -correspondientes a monocultivos que se queman más rápido y con mayor intensidad-, no son un bosque -correspondiente a un sistema ecológico complejo con diversidad de especies distintas-. Agrega a continuación, que *“En consecuencia, una debida protección de reales áreas verdes (que contienen bosques nativos), y de los inmuebles construidos en las inmediaciones, justifican plenamente la extracción de los eucaliptos en las parcelas 10 Ñ y 10 LMNPQR, permitiendo con ello la construcción de nuestras viviendas”*.

Al tenor de lo precedentemente expuesto, ustedes nos solicitan interpretar y re apreciar la calificación de Zona Área Verde (AV), que regula el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), para los predios rústicos identificados por usted como Parcelas 10 Ñ y 10 LMNPQR, conforme se aprecia en CD adjunto, en cuyas imágenes se distinguen: los predios en consulta, superpuestos con la zonificación de AV del PREMVAL, presencia de bosque y ubicación de plantaciones, según se verifica en las imágenes consignadas a continuación:



AREAS VERDES PREMVAL. PARCELAS 10-Ñ, ROL 910-20, Y PARCELA MAJCO, ROL 910-17 (FUSIÓN LOTES 10-L, M, N, P, Q, R)
CAPAS: TOPOGRAFÍA PARCELAS Y PLANO PREMVAL. CALCE DE GRILLA DE COORDENADAS UTM EN PUNTO N: 6.356.000 E: 268.000 DATUM WGS 84.



AREAS VERDES PREMVAL. PARCELAS 10-Ñ, ROL 910-20, Y PARCELA MAJCO, ROL 910-17 (FUSIÓN LOTES 10-L, M, N, P, Q, R)
CAPAS: TOPOGRAFÍA PARCELAS CON VISTA SATELITAL GOOGLE EARTH, Y PLANO PREMVAL. CALCE DE GRILLA DE COORDENADAS UTM EN PUNTO N: 6.356.000 E: 268.000 DATUM WGS 84.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

2. En función del tenor de la presentación y de conformidad al marco de nuestras competencias, es pertinente exponer la normativa vigente que rige en materia de interpretación de los instrumentos de planificación territorial.

2.1. Corresponde que su requerimiento sea atendido según lo establecido en el artículo 4° la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), que delimita los rangos de acción de las materias que nos corresponde abordar, consignando puntualmente, que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo “... a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.” (destacado nuestro).

2.2. A su vez, dicha facultad, queda referida al artículo 1.1.5 de la OGUC, donde se dispone que: “Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial en conformidad con las reglas generales de interpretación” (Destacado nuestro); las que se encuentran contenidas en los lineamientos que el Código Civil entrega acerca de las reglas generales de interpretación, según dispone en sus artículos 19° y 20° del numeral 1, de conformidad a lo que se transcribe a continuación:

“4. Interpretación de la ley”

“Art. 19. Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu. (Destacado nuestro)

Pero bien se puede, para interpretar una expresión obscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma, o en la historia fidedigna de su establecimiento.”

“Art. 20. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.” (Destacado nuestro)

2.3. A la luz de las disposiciones señaladas precedentemente, lo que corresponde en el marco de la requerida interpretación, es aclarar aquella materia respecto de la cual se manifieste alguna duda, respetando obligatoriamente lo que se encuentra ya regulado, atendiendo el tenor literal de la norma consignada, en este caso, en el artículo 51° del PREMVAL respecto de las Zonas AV, considerando las palabras en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras, mediante una lectura armónica de los componentes del instrumento (Memoria Explicativa, Ordenanza del Plan y Planos); no siendo posible por esta vía interpretativa, re-apreciar; es decir, modificar lo expresado por el instrumento, porque se vulneraría el procedimiento para dicho propósito, que se encuentra normado mediante el artículo 36° de la LGUC y el artículo 2.1.7 de la OGUC.

3. Seguidamente, para efectos de ahondar en vuestra solicitud específica en términos de las disposiciones relativas al Uso de Suelo Áreas Verdes, a fin de despejar los verdaderos alcances, viene al caso aclarar que la Zona AV del PREMVAL, se regula de conformidad al

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

artículo 51° de dicho instrumento, que para el caso que nos ocupa, es pertinente poner énfasis en tres aspectos, según se destaca a continuación y se explica más adelante.

“ARTÍCULO 51: Áreas Verdes de nivel Intercomunal AV”

“Se estructura en el territorio del Plan un sistema de áreas verdes de nivel intercomunal, correspondientes al tipo de uso de suelo Área Verde conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”

“Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”

“Las áreas verdes de nivel intercomunal se singularizan en el Plano PREMVAL como AV.”

(Destacados nuestros)

3.1. El inciso primero del artículo 51° establece que la Zona AV corresponde al uso de suelo Área Verde; en consecuencia, se requiere profundizar en la materia, para despejar el real sentido que adquiere el texto destacado precedentemente, en el contexto de un instrumento de planificación territorial.

a) En primer lugar, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el vocablo “Uso de suelo” como el “conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones”.

b) En otro orden, el inciso segundo del artículo 2.1.24 de la OGUC, aclara que la norma urbana se refiere sólo a seis tipos de uso de suelo: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde.

c) Corresponde aclarar, por consiguiente, que el término Área Verde contenido en el artículo 51° del PREMVAL, trasciende a lo estrictamente señalado -según exponen en la presentación- en el artículo 1.1.2 de la OGUC, donde el vocablo de “Área verde” se define como:

“Superficie del terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.”

La definición transcrita, se refiere a las características físicas, en tanto superficie de terreno, conformada generalmente (vale decir, no exclusivamente) por especies vegetales y otros elementos complementarios; no mencionándose en ningún momento que dichas especies deban ser bosque nativo, plantaciones u otra categoría. Esto cobra sentido, puesto que no es función de un instrumento de planificación territorial ni se encuentra dentro de su marco de competencias, regular la protección ambiental, como sí ocurre con otros órganos de la Administración del Estado que se encuentran facultados para pronunciarse ante solicitudes de una declaratoria de santuario de la naturaleza, parque nacional, entre otros.

Señala también, que el Área verde está destinada preferentemente (no obligatoriamente) al esparcimiento o circulación peatonal. Además, según el tenor literal de las palabras, no se vincula a una condición de uso público; esto último, se refuerza en función del vocablo que sigue a continuación en el

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

mismo artículo 1.1.2 de la OGUC, correspondiente a “Área verde pública”, definido como “bien nacional de uso público que reúne las características de área verde”, lo que marca la distinción.

3.2. El inciso segundo del artículo 51° del PREMVAL dispone que estas áreas verdes, para efectos del emplazamiento de edificaciones, se deberán ajustar al artículo 2.1.31 de la OGUC; implicando que se le entrega una connotación de Uso de Suelo Permitido de Área Verde, a las zonas AV del PREMVAL, que es pertinente considerar, de conformidad a los siguientes incisos que se destacan del artículo 2.1.31 aludido:

- a) El inciso primero dispone que: *“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.”* (Destacado nuestro). Tal como se puede verificar, el instrumento regulador -en este caso el PREMVAL- tiene las atribuciones para definir las zonas AV, a las que les asigna el Uso de Suelo Área Verde.
- b) A su vez, el inciso segundo entrega la posibilidad de materializar construcciones, en los términos que se transcriben a continuación: *“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.”*
- c) El inciso séptimo entrega la precisión respecto de los equipamientos admitidos, señalando que: *“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.”*
- d) El inciso octavo despeja totalmente, que los usos de suelo no considerados en el artículo 2.1.31 de la OGUC, ameritan la modificación del PREMVAL, según lo siguiente: *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. El inciso tercero del artículo 51° del PREMVAL deja claramente establecido, que los sectores que se encuentran bajo el régimen regulatorio de las Zonas AV (Áreas Verdes), son aquellos que se grafican del territorio, con la respectiva nomenclatura señalada en el plano. Es así, como claramente la planimetría refleja

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

la voluntad del planificador, en términos de destinar los predios de su interés, como Zonas AV.

- 3.4. Para completar la lectura armónica del instrumento respecto de las Zonas AV, es preciso considerar, que la Memoria Explicativa del PREMVAL dispone Consideraciones para la Zonificación, que en el caso que nos ocupa, se vincula a lo siguiente:

"ÁREAS CON POTENCIALIDADES PARA INTEGRAR UN SISTEMA DE ÁREAS VERDES INTERCOMUNALES":

"A partir de los valores identificados en el diagnóstico las siguientes áreas cuentan con recursos de interés ecológico, paisajístico, de ecosistemas frágiles desde el punto de vista de la conservación de la flora y fauna silvestre con características propias del lugar, que si bien no detentan protecciones oficiales, representan características por lo que son regulados con baja intensidad de ocupación de suelo, reconociendo las vocaciones de estos territorios:" (Destacado nuestro) (Pág. 80). Como se puede apreciar, dentro de los valores para la determinación de las zonas AV, también considera el ámbito paisajístico, como uno de los posibles factores a tener en cuenta, y no solamente restringiéndose al valor ecológico.

4. En consecuencia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, con los antecedentes tenidos a la vista y según nuestro marco de competencias, esta Secretaría ha desplegado en el presente oficio, la normativa vinculada a la materia consultada, respecto de la cual es posible concluir que, sin perjuicio de que el Uso de Suelo que le aplica a cada predio de la comuna, es una materia que le corresponde informar, mediante el respectivo Certificado de Informaciones Previas, al Director de Obras Municipales -de conformidad al artículo 1.4.4. de la OGUC-; de la información proporcionada en la presentación, podemos señalar que las Parcelas 10 Ñ y 10 LMNPQR, se encuentran reguladas por la Zona AV del PREMVAL, de conformidad a la voluntad del planificador, que se entiende con claridad a partir del sentido natural y obvio de las palabras, a las que corresponde aplicar las disposiciones del artículo 2.1.31 de la OGUC; no siendo posible por otra parte, acoger su solicitud en términos de que por la vía interpretativa se pueda modificar lo ya regulado como Zona AV.

Saluda atentamente a Ud.,



HEGNY MVVD
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Oficina de Partes

▪ Publicar Transparencia SI () NO (X)


EVELYN MANSILLA MUÑOZ
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

