



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° ----276--/

ANT.: Ingreso de fecha 22.11.2019, suscrito por Héctor Andrés Martínez Moreno.

MAT.: Responde a solicitud de pronunciamiento, zona ZPCP del PRIV SBCS, predio Rol 123-90, comuna de Algarrobo.

VALPARAÍSO, 28 ENE 2020

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

A: SR. HÉCTOR ANDRÉS MARTÍNEZ MORENO

1. Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial, su solicitud individualizada en el antecedente, por medio de la cual nos solicita una aclaración respecto de la aplicación de las condiciones normativas para un terreno ubicado al interior de la zona urbana de la comuna de Algarrobo, predio Rol 123-90, que de acuerdo al Certificado de Informaciones Previas N°832/2016 de 22.12.2016, se encuentra emplazado en las zonas ZEL, ZHT y ZTDS del Plan Regulador Comunal de Algarrobo (PRC; Res. afecta 31/4/122 de 05.08.1998, publicada en D.O. en 20.10.1998) y también, en la zona ZPCP del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (PRIV SBCS; Res. afecta 31-4 de 27.02.2006, publicada en D.O. en 24.04.2006).
2. En relación a su ingreso, cabe precisar que, por una parte, nos solicita aclarar si corresponde remitir la zonificación ZPCP exclusivamente a la superficie del predio con pendientes iguales o superiores al 80%; y por otra parte, informar si se deben considerar las normas urbanísticas del PRC de Algarrobo o del PRIV SBCS en la superficie del predio que se encuentra afecta a ambos instrumentos.
3. En atención a las facultades conferidas a ésta SEREMI por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y con los antecedentes tenidos en vista, se informa Usted lo siguiente:
  - 3.1. Respecto de la planificación urbana intercomunal el artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dispone que *"Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana"*.
  - 3.2. En razón de lo anterior, en el artículo 38 LGUC, establece que *"Las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones"*.
  - 3.3. Que, el artículo 9° de la Ordenanza del PRIV SBCS establece, respecto a la Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico (ZPCP) que esta: *"Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico"*. La definición de la zona incorpora distintas condiciones que deben entenderse copulativamente, no pudiendo considerar solo una de ellas para definir su correspondencia.
  - 3.4. En complemento a lo señalado previamente, se informa en el punto 6.2. de la Memoria Explicativa que la ZPCP: *"trata de áreas con valor paisajístico que presentan inestabilidad frente a condiciones geológicas inadecuadas para el asentamiento humano, tales como fuerte grado de erosión, pendientes sobre 80%, las que con forman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas expuestas a inundación. (...) 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 está protegiendo la salud de la población mediante la prevención"*.





- 3.5. Conforme a lo anterior, el artículo 2.1.7. de la OGUC que se encontraba vigente a la época de la publicación del acto administrativo que promulgó el PRIV SBCS - abril de 2006-, indicaba en lo que interesa que, los Planes Reguladores Intercomunales, indistintamente con los Planes Reguladores Comunes, podían establecer, en su respectivo ámbito territorial, fundadamente a través de estudios, la determinación de áreas de riesgo por constituir un peligro para los asentamientos humanos, así como la determinación de áreas de protección ambiental de recursos de valor natural, en las condiciones que allí se detallaban.
- 3.6. Asimismo, es necesario informar que el actual artículo 2.1.7., N° 2, letra i), de la OGUC, prescribe, en lo atinente, que el ámbito propio de acción de la planificación urbana intercomunal, en el área urbana, comprende el reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad con el artículo 2.1.18. del mismo texto reglamentario, cuando corresponda (aplica dictamen N° 1.248 de 2018 de la Contraloría General de la República).
- 3.7. En ese contexto, en el entendido que el instrumento intercomunal reconoce áreas de protección y le establece normas urbanísticas, el referido el artículo 6.9 de la Ordenanza del PRIV SBCS, agrega que el uso generalizado del suelo en esta zona comprende forestación nativa o introducida previa consulta a CONAF, paseos públicos libres de construcciones y áreas verdes, prohibiéndose todos los usos no indicados.
- 3.8. En atención a la naturaleza y a los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la especie, el artículo 6.9 de la Ordenanza del PRIV SBCS se dictó con apego a lo dispuesto en el texto vigente a esa data del artículo 2.1.18. de la referida Ordenanza General que autorizaba a los planes reguladores a definir áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, y que en tal virtud el planificador consideró que aquellos terrenos -debidamente graficados en el plano PIV-SBCS-01- tendrían que ser protegidos o preservados, en atención a su especial naturaleza y ubicación (aplica criterio contenido en el dictamen N° 9.102, de 2017 y 1.248 de 2018 de la Contraloría General de la República).
4. En conclusión, en mérito de la normativa desplegada en el presente oficio, el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (2006) vino a alterar las disposiciones del Plan Regulador de Algarrobo (1998) en las zonas en las que establece una distinta ocupación del territorio, estas modificaciones deben entenderse incorporadas y corresponde aplicar las normas urbanísticas que establece el instrumento intercomunal para la zona en consulta. Asimismo, se establece que se deben aplicar las condiciones de la ZPCP a toda la superficie del predio que corresponda a lo graficado en el plano PIV-SBCS-01.

Saluda atentamente a Ud.,

EVELYN MANSILLA MUÑOZ  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE VALPARAISO



HEGN / LPS / MVBR

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario
- DOM de Algarrobo
- Oficina de Partes
- Archivo

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO (X)