



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD.: Nº --- 1576 -- /

ANT.: Ingreso digital de fecha 16.06.2020, emitida por la DOM de La Ligua, en que consulta respecto a posibilidades de subdivisión en ZRI-6 del Plan Regulador de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte, Comuna de La Ligua.

MAT.: Aclara normativa urbana aplicable en zona ZRI-6 del Plan Regulador de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte, Comuna de La Ligua.

VALPARAÍSO, 22 JUL 2020

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO (S)**

**A : ALFREDO OFFSTADT URRUTIA
DIRECTOR DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso (S) que suscribe, ha recibido su presentación citada en el Antecedente, en que se consulta respecto a las posibilidades de subdivisión de los terrenos correspondientes a la zona ZRI-6 del Plan Regulador de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PRIVSBCN).

En particular, se detalla que la zona en cuestión está definida en el instrumento de planificación territorial en función del emplazamiento de una planta de tratamiento de aguas servidas de la empresa ESVAL S.A., proyecto de infraestructura sanitaria del cual la empresa sanitaria habría desistido. Se especifica en su presentación que la actual zonificación ha causado problemas para el desarrollo territorial de su comuna puesto que el instrumento no ofrece condiciones normativas respecto a la superficie de subdivisión predial mínima. En relación a ello, se consulta si es procedente para dicha zona la aplicación del artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Según los antecedentes expuestos, y de conformidad a nuestro análisis de la normativa urbana vigente, realizado en el marco de nuestras competencias, podemos informar a usted lo siguiente:

1. Corresponde que su solicitud de aclaración se enmarque en las disposiciones del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que asigna dentro de las funciones de esta SEREMI MINVU el *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnica sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*.



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

2. La zona ZRI-6 'Zona de Restricción Planta de Tratamiento La Ligua' está definida en la Ordenanza del PRIVSBCN como:

"Esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2. Corresponde al emplazamiento propuesto por ESVAL S.A. para la nueva planta de tratamiento de aguas servidas, ubicada en sector Quebradilla, Comuna de La Ligua. En esta Zona sólo se permitirá su uso específico y las instalaciones mínimas complementarias."

Como se verifica en la norma urbana asociada a la zona ZRI-6, ésta sólo contiene disposiciones generales asociadas a la infraestructura sanitaria como único uso de suelo factible de ser emplazado en dicha zona, así como el carácter restrictivo general para la edificación.

3. Por su parte, el artículo 2.1.20, en lo que importa, incorpora en sus incisos tercero y cuarto lo siguiente:

"En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos acogidos al D.F.L. N° 2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial."

"En las áreas rurales la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial".

4. La consulta, por Ud. suscrita, refiere a la posibilidad de aplicar el artículo 2.1.20 de la OGUC en la zona ZRI-6. Al respecto para verificar si al caso aplica el inciso tercero o el cuarto del citado artículo, es necesario verificar el carácter de la zona ZRI-6.

Según lo dispuesto en el art. 2.1.7 de la OGUC, para el ámbito de acción de la planificación territorial de escala intercomunal se establece una distinción entre el área urbana, que incorpora las áreas de extensión urbana, y el resto del territorio, el cual pasará a denominarse como área rural.

Para el caso específico del PRIVSBCN, la Ordenanza de dicho instrumento establece en su artículo 1° que el mencionado plan establece las nuevas áreas de extensión urbana (AEU): 1, 2, 3, 4, 5 y 6, y que se consignan a la vez otro conjunto de zonas dentro de las que se ubica la ZRI-6 'Zona Restricción Planta de Tratamiento La Ligua'. Dado lo anterior, y según lo detallado en el art. 2.1.7, la ZRI-6 corresponde a un área rural.

5. Asumiéndose la ZRI-6 como un tipo de área rural, corresponde que se apliquen las disposiciones respectivas al inciso cuarto del art. 2.1.20, que señalan que la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

No teniendo esta zona norma de superficie de subdivisión predial mínima, y no siendo aplicables las disposiciones del D.L. N° 3.516 sobre subdivisión de predios rústicos, por tratarse este instrumento de un satélite del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, se hace



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

necesario realizar una lectura armónica del instrumento para dilucidar la voluntad de planificación contenida en el PRIVSBCN.

En relación a ello, y puesto que la Ordenanza del Plan determina un carácter altamente restrictivo a la zona ZRI-6, no es posible realizar interpretación alguna al PRIVSBCN en orden de favorecer la subdivisión y/o urbanización del terreno en cuestión, puesto que ello iría en contra de la voluntad de planificación declarada en la descripción de la zona. Dado lo anterior, no existen condiciones normativas que permitan subdividir el terreno correspondiente a la zona ZRI-6.

6. Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, esta SEREMI informa que se encuentra en avanzado proceso de aprobación del instrumento de planificación territorial denominado 'MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO SATÉLITE BORDE COSTERO NORTE', el cual reemplaza al plan vigente, eliminando la denominada zona de restricción ZRI-6, y estableciendo expresamente una norma de superficie de subdivisión predial mínima para el territorio en cuestión.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



HEGN / NMT
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Oficina de Partes

▪ **Publicar Transparencia** SI () NO ()

