

ORD.Nº _____/

ANT.: Su carta ingresada con fecha 17.03.2025

MAT.: Art. 4 LGUC. Informa respecto de zonificación aplicable a predio Rol: 371-161, calle Costa Azul Nº 4245, El Quisco.

VALPARAÍSO, 05 MAYO 2025

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

A : MIGUEL JEREZ ACEVEDO

- 1.- En atención a la carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, pronunciamiento e interpretación respecto de la zonificación que afecta al predio Rol: 371-161, ubicado en la localidad de Isla Negra, comuna de El Quisco, que de acuerdo a lo dispuesto en el Certificado de informaciones previas Nº 496 de fecha 12.10.2016, estaría afecto a las zonas Z4 y ZE3 del Plan Regulador Comunal de El Quisco. En virtud de lo anterior, se requiere interpretación de la línea que separaría ambas zonas e información respecto del cumplimiento del artículo 3.16, párrafo 9 "Zonas Inundables o Potencialmente Inundables, Quebradas y Cauces Naturales" de la Ordenanza del Plan Regulador Intercomunal.
- 2.- En atención a su solicitud, en virtud de los antecedentes entregados en su presentación, que incluye polígono de la propiedad, y conforme a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4º de la LGUC, debemos informar a Ud. que la propiedad aludida, quedaría afecta a dos Zonas del Plan Regulador Comunal de El Quisco vigente, zona ZE3 y zona ZIV Sur, muy distinto a lo establecido por la Dirección de Obras Municipales, que indicó a través del Certificado de Informaciones Previas Nº 496/2016, que el predio se encontraba afecto a las zonas Z4 y ZE3.



**Identificación propiedad en PRC vigente.*

Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de la data del certificado de informaciones previas (2016), se recomienda obtener un nuevo certificado que dé cuenta de las normas vigentes que afectan el área y propiedad aludida.



- 3.- Respecto del cumplimiento del artículo 3.16, párrafo 9, "Zonas Inundables o Potencialmente Inundables, Quebradas y Cauces Naturales" de la Ordenanza del Plan Regulador Intercomunal Satélite Bordo Costero Sur (PRIV SBCS), debemos informar lo que ha señalado la Contraloría General de la República, a través del dictamen N° 1328 de fecha 15.01.2020, el cual establece entre otras materias lo siguiente:

...que el artículo 2.1.17. de la OGUC -también en su texto vigente a la fecha de aprobación del PRIV SBCS- preceptuaba que "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", y que aquellas se determinarían en base a las características que enumeraba ese artículo, a saber, en lo que atañe, "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".

Puntualizado lo anterior, cabe consignar que el artículo 3.16. del PRIV SBCS prescribe, en sus incisos primero y segundo, respectivamente, que "Para los efectos de aplicación de esta Ordenanza, se entenderá por Quebrada, el fondo mismo del cauce natural y faldeos adyacentes que queden incluidos en fajas de 200 mts., esta distancia se medirá horizontalmente, 100 mts. a cada lado del eje de la quebrada, cuando el escurrimiento de aguas sea permanente", y que "En los casos que el escurrimiento de las aguas sea intermitente u ocasional, la Quebrada estará constituida por su fondo y faldeos laterales que queden incluidos en fajas de 50 mts. horizontales, medidos a cada lado de su eje".

Añade el mismo artículo 3.16., en sus incisos tercero y cuarto, también respectivamente, que "Estas fajas podrán disminuirse a 15 m. horizontales cada una, en el caso que los faldeos correspondientes tengan una pendiente inferior a 40°, si de acuerdo a estudios fundados, elaborados por profesional especialista, cumple los requisitos y condiciones establecidas para ello, incluida la evaluación de impacto ambiental correspondiente" y que "Los Planes Reguladores Comunes y los Planes Seccionales que se confeccionen para el área territorial normada por la presente Ordenanza, indicarán las quebradas o sus ejes según corresponda, pudiendo al mismo tiempo aumentar el ancho de las fajas laterales antes indicadas y determinar otras condiciones de mayor restricción de quebradas y cauces naturales".

Luego, cabe anotar que la mencionada resolución N° 31, de 2006 -que, como se indicó, sancionó el PRIV SBCS-, fue tomada razón con alcance por la Contraloría Regional de Valparaíso, el que se contiene en el oficio N° 1.831, del mismo año, de esa Sede de Control, publicado en el Diario Oficial de 24 de abril de esa anualidad, conjuntamente con dicho acto administrativo.

Al tenor de dicho oficio, el referido artículo 3.16., "debe entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, incisos primero a cuarto, según el cual 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, agregando que en dichas áreas de riesgo se determinarán zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación, las que de acuerdo al inciso cuarto de la norma, se establecerán, entre otras, 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; 2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas".

Ahora bien, del análisis de la preceptiva y antecedentes citados, se colige que el mencionado artículo 3.16. no establece propiamente zonas de riesgo en los términos del referido artículo 2.1.17. -lo que se corrobora por la circunstancia de que la pertinente memoria explicativa no contempla un estudio de riesgos que permita fundamentarlas, así como por el hecho de que tampoco se encuentran graficadas como tales en el atingente plano del PRIV SBCS-, sino que dicha norma del instrumento de planificación territorial debe entenderse con efectos diversos, de carácter orientador para las regulaciones que se establezcan a través de los respectivos planes reguladores comunales.



- 4.- En virtud de lo señalado en el párrafo anterior, y conforme a lo indicado por la Contraloría General de la República, lo estipulado en el artículo 3.16. del PRIV SBCS, no debe entenderse como una norma asociada a las áreas de riesgos establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC, sino más bien como una norma orientadora para las regulaciones que sobre la materia puedan establecer los Planes Reguladores Comunales.



Saluda atentamente a Ud.

BELEN PAREDES CANALES

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO


FZV/PHG

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: migueljereza2007@hotmail.com (+56994528580)
 - pcamposa@minvu.cl
 - Depto. Desarrollo Urbano
 - Archivo.
 - Publicar Transparencia
- SI () NO ()

