

Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD : **---21387-**

ANT.: - Ingreso del mes de julio de 2021 de Jaime Bastías Escobar y Felipe O. Bastías Arias, Arquitecto.

MAT.: Informa sobre propuesta de zonificación presentada para parcela La Playa, Fundo Las Gaviotas, en la comuna de Quintero.

VALPARAÍSO, 02 SEP 2021

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

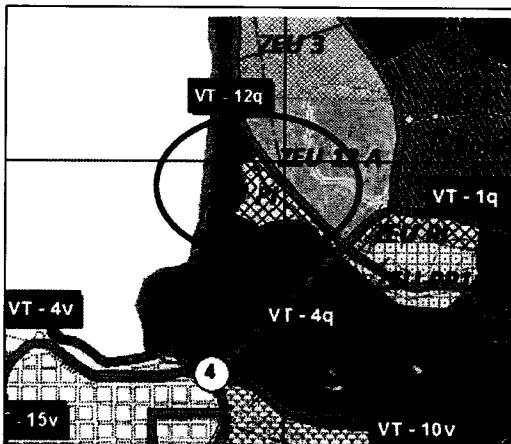
A: JAIME BASTÍAS ESCOBAR
FELIPE O. BASTÍAS ARIAS, ARQUITECTO.
felipebastias@gmail.com (9 66102502)

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso (S), que suscribe, ha recibido su presentación, indicada en el Antecedente, de julio del 2021, mediante la cual, nos solicita dar respaldo de acuerdo al artículo 4, inciso primero de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), a la propuesta de zonificación presentada en la parcela La Playa, fundo Las Gaviotas, rol de avalúo 273-1, que según se consigna en la carta, ha sido elaborada de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso vigente (en adelante PREMVAL). Adjunta dos láminas -1/1 y 1/2- con graficación en que se superponen los lotes 2A, 3, 4, 5 y 6, sobre el dibujo que, según el interesado, mostraría zonas del PREMVAL.

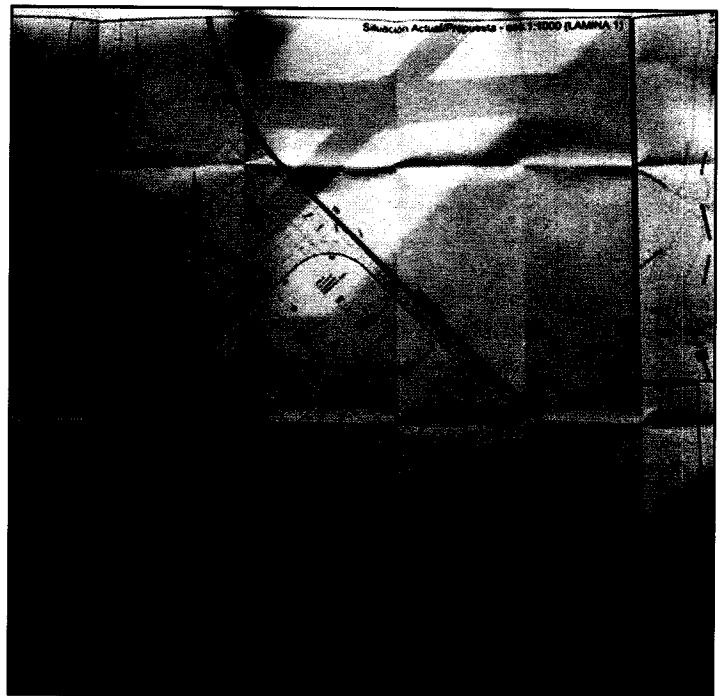
1. En función de los antecedentes tenidos a la vista, cabe señalar en primer lugar, que, de conformidad al artículo 4 de la LGUC, estamos facultados para interpretar los instrumentos de planificación territorial, solo cuando hay alguna materia poco clara que requiera analizar armónicamente los elementos que componen el instrumento, para despejar lo que se normó. Nada dice la ley, respecto de respaldar una propuesta, de un particular, del emplazamiento de un terreno respecto del instrumento que corresponda.
2. La regulación normativa que propone, en este caso el PREMVAL, debe ser respetada en los términos que están dispuestos en los distintos elementos que lo componen, sin pretender ajustar ni cambiar sus disposiciones, según queda más claro en los numerales que se exponen a continuación:
 - 2.1. Corresponde indicar que según lo establecen los artículos 42 de la LGUC y 2.1.10 de la OGUC, los Instrumentos de Planificación Territorial estarán conformados por una memoria explicativa, una ordenanza local y por los planos. A su vez, el inciso 5° del artículo 42° de la LGUC, establece que *"para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal"*. A lo anterior corresponde agregar, que el artículo 35 de la LGUC enuncia los componentes del instrumento, precisando en su literal c) 'Los planos, que expresen gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc...' (Destacado nuestro).
 - 2.2. A lo anterior, cabe agregar que esta Secretaría Regional Ministerial adolece de facultades para efectuar por la vía de la interpretación dispuesta en el artículo 4° de la LGUC, la modificación del PREMVAL, en relación a la definición de Zonas graficadas en los 'Planos' del instrumento vigente,

oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl

- debiendo en consecuencia, el interesado, atenerse a lo dispuesto en el Instrumento de Planificación Territorial, respecto de lo graficado en plano, lo fundamentado en la Memoria Explicativa y lo regulado en la Ordenanza del Plan.
- 2.3. Y en caso de ser requerida alguna aclaración en una materia oscura respecto de lo que dispone el instrumento, será posible solicitar la aplicación de la facultad interpretativa de la SEREMI MINVU, en función del artículo 4 de la LGUC, en relación a un caso específico, aportando los antecedentes necesarios, con toda la información que permita comprender el territorio y la materia 'oscura' que se consulta, además de los fundamentos que se tengan en consideración, puesto que corresponden a pronunciamientos de carácter casuístico.
- 2.4. A su turno, respecto de las Reglas de Interpretación, el Código Civil señala en el inciso primero del artículo 19, que, *'Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu.'* Y en su artículo 20 aclara que, *'Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras;'*
3. En relación a lo graficado en los planos que adjunta a su presentación, cabe señalar que se advierte una serie de inconsistencias, respecto de lo que el PREMVAL dispone para el sector parcela La Playa, fundo Las Gaviotas, dentro de los cuales, se identifican algunos aspectos más evidentes, que se señalan a continuación:



Plano PREMVAL vigente.



Plano ingresado por el interesado.

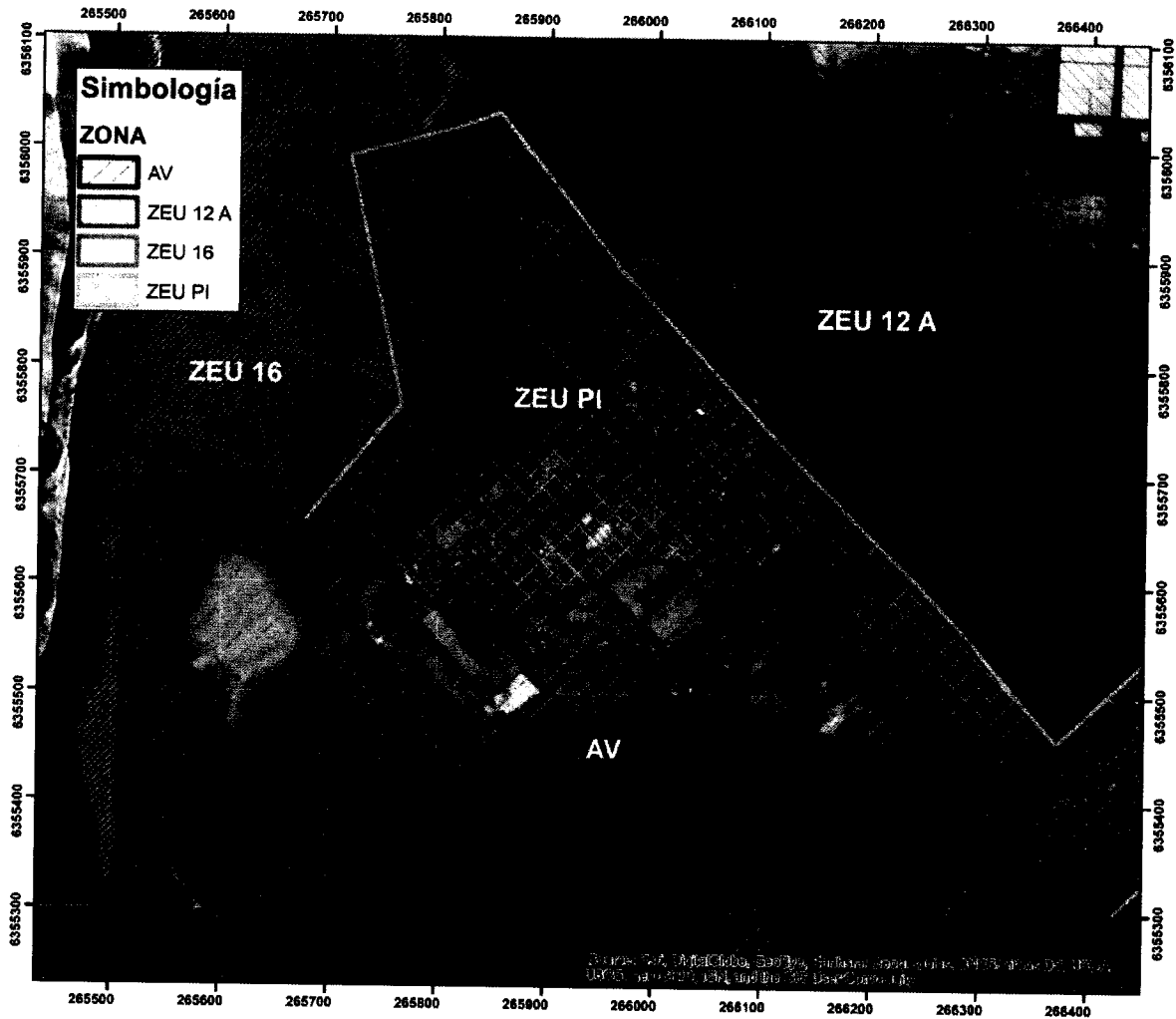
- El Área Verde Intercomunal (AV) normada en el PREMVAL tiene una extensión mayor que la graficada en el plano del interesado.
- El límite entre las zonas AV y ZEU 16 del PREMVAL, difiere del que se presenta.
- Parte de la franja del ferrocarril, queda al interior de la Zona AV.
- La franja del ferrocarril del Plano PREMVAL, tiene un desarrollo sinuoso.

A fin de concluir el presente oficio, incluimos una superposición de un fragmento del Plano del PREMVAL sobre una foto aérea del sector aludido, a fin de que se entiendan las inconsistencias antes señaladas y otras que se pudieran identificar; no significando que la imagen se constituya en la aplicación de la facultad interpretativa



Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura

interpretativa que dispone el artículo 4 de la LGUC, sino que se trata de una referencia, para que el interesado pueda revisar lo que estime pertinente.



Siendo todo cuanto esta SEREMI puede informar al respecto, saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]

REGIÓN DE VALPARAÍSO

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

ABM / MVVD

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario; Sr. Felipe O. Bastías Arias, Arquitecto, felipebastias@gmail.com (9 66102502)
- DOM de Quintero
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO (X)

oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl