

**INTERPRETA EL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO, EN LO QUE SE REFIERE A LÍMITES DEL ÁREA VERDE INTERCOMUNAL CORRESPONDIENTE SISTEMA DE QUEBRADAS AL NORTE DEL AV JARDÍN BOTÁNICO PREMVAL, SECTOR EL OLIVAR, COMUNA DE VIÑA DEL MAR, EN EL SENTIDO QUE INDICA.**

**RESOLUCION EXENTA N° - 1448 - - /**

**VALPARAISO, 12 AGO 2021**

**VISTOS:**

- a) El Decreto Ley N° 1305 (V. y U.) de 1975 y sus modificaciones posteriores que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El Decreto Supremo N° 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- c) La Resolución Afecta N°31/4/128 de 2013 (D.O 02.04.2014) que aprobó el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, y su modificación a través de Resolución Afecta N° 2619 (D.O. 27.04.2018) en el sentido que indica;
- d) Lo dispuesto en el Art. 4 del DFL N° 458 (V. y U.) del año 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que faculta al SEREMI a interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial;
- e) El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, aprobado por D.A. N° 10.942/2002 (D.O. 13.12.2002), y sus modificaciones;
- f) La Res. Ex. N° 4853 de fecha 22 de octubre de 2020, de SERVIU Valparaíso, que adjudica a consultor que se indica, la Licitación Pública N° 103/2020, correspondiente al "Programa Plan Urbano Habitacional, contratación de Prefactibilidad y Diseño de Macroinfraestructura y Plan Maestro, El Olivar, Viña del Mar";
- g) El Ord. N° 806 de fecha 03 de marzo de 2021 de SERVIU Valparaíso a esta SEREMI MINVU, requiriendo interpretar la precisión de la línea que divide el Área Verde Intercomunal AV Jardín Botánico y la Zona de Uso de Suelo Urbano en el PREMVAL, para el terreno que forma parte del PUH El Olivar de Viña del Mar, en el sentido que se indica;
- h) El Memorándum N° 21 de fecha 18 de mayo de 2021 del Departamento de Desarrollo Urbano de esta SEREMI MINVU;
- i) La Resolución N° 7 y 8, de fecha 26/03/2019 y 27/03/2019, respectivamente, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- j) El Decreto Supremo (V. y U.) N°33 de fecha 18 de abril de 2018, que nombra a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

**CONSIDERANDO:**

1. Que mediante Ord. N° 806 de fecha 03 de marzo de 2021, SERVIU Valparaíso, ha solicitado a esta SEREMI MINVU interpretar la línea que divide el Área Verde Intercomunal AV Jardín Botánico y la Zona de Uso de Suelo Urbano del PREMVAL, que afecta a los lotes individualizados como Resto de Lote 1C, Rol de Avalúo 2500-1, Lote K, Rol de Avalúo 2516-1 y Lote DA-1, Rol de Avalúo 2501-46, todos de propiedad de SERVIU Valparaíso, y respecto de los cuales se contempla desarrollar el proceso de Plan Maestro y Urbanización para el sector de El Olivar, comuna de Viña del Mar.

2. Que, en efecto, la solicitud de interpretación se ha formulado en el contexto del desarrollo del Estudio “Elaboración Prefactibilidad y Diseño de Macroinfraestructura y Plan Maestro El Olivar, Viña del Mar”, cuyo contrato está a cargo de la consultora Urbe Diseño y Gestión Urbana Ltda., que a su vez se enmarca en el desarrollo de los Planes Urbanos Habitacionales en terrenos de propiedad de SERVIU a lo largo del país.
3. Que la problemática expuesta dice relación con las dificultades para poder desarrollar el proyecto “Plan Urbano habitacional el Olivar”. Sobre el particular, el Área Verde Intercomunal que afecta los lotes donde se busca desarrollar el proyecto cuenta con algunas imprecisiones e incongruencias que determinarían la necesidad de interpretación del emplazamiento de sus límites. Se expone que las definiciones de dicha área contenidas en la Memoria y Ordenanza del PREMVAL determinarían vagamente el sector afecto a Área Verde Intercomunal. Misma indefinición se apreciaría en el Plano del Instrumento en su escala 1:50.000, el que además graficaría dicha área de manera inconsistente con su ordenanza, no permitiendo apreciar a cabalidad la extensión y alcance del Área Verde respecto a los predios antes individualizados. A su vez se informa que, dentro del plan de regularización del Loteo Manuel Bustos de la comuna de Viña del Mar, aprobado por Resolución DOM N° 12/2017 de la misma comuna, al amparo de la Ley N° 20.234, se dio cuenta de la afectación con mayor detalle que el Plano PREMVAL, pero no resultó del todo idóneo para determinar las áreas contiguas de Uso de Suelo Urbano, por lo que se acompaña una propuesta de interpretación que ajusta la zonificación de la Zona Área Verde del PREMVAL AV Jardín Botánico.
4. Que, en primer lugar, es necesario consignar que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4° del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo les corresponde supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial (IPT).
5. Que el artículo 35 del mismo cuerpo legal, establece que, para efectos de su aprobación, modificación y aplicación, la Ordenanza, Planos y Memoria Explicativa constituyen un solo cuerpo legal, por lo cual, para efectos de su interpretación al amparo del artículo 4 de la LGUC, deberá estarse a lo que se establezca en todos sus componentes considerándolos armónicamente.
6. Que la Memoria del PREMVAL se expresa sobre los criterios para la definición de áreas verdes intercomunales, señalando que las áreas verdes de este sector cuentan con recursos de interés ecológico, paisajístico, de ecosistemas frágiles desde el punto de vista de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar.
7. Que, en el artículo 51 de la Ordenanza del instrumento de planificación territorial se identifican las Áreas Verdes de nivel Intercomunal, encontrándose en dicho listado el Área Verde en cuestión: “AV Jardín Botánico: Incluye el Jardín Botánico y los terrenos aledaños de la Extensión Ex Parque Salitre, al oriente del mismo, además de sistema de quebradas ubicados al norte”.
8. Que, al respecto, la Memoria del singularizado instrumento señala que dentro de los sectores que presentan superficies de bosque nativo se encuentra, dentro del Área Metropolitana de Valparaíso, el Jardín Botánico, el cual “incluye los terrenos aledaños de la extensión ex Parque del Salitre, al oriente del actual Jardín Botánico. Ampliando el sector de vegetación nativa de esta última” (página 68), enmarcándose dentro de los territorios con potenciales naturales, entendidos como “aquellas zonas donde las características inherentes al hábitat y/o nicho generan condiciones adecuadas para que ocurra una concentración de fauna ocupada cuantitativamente o bien por la presencia de especies relevantes por su valor ecológico, genérico o local” (página 66). De igual manera se establecen los elementos que permiten reconocer la definición de áreas verdes intercomunal “que tiendan a reconocer la existencia de los numerosos ecosistemas naturales” (página 71), y que “cuenten 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” (página 80).

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

9. Que el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI MINVU, a través de su Memorándum N° 21/2021, ha informado lo siguiente:
- 9.1. La Ordenanza del PREMVAL no contempla una definición precisa del AV Jardín Botánico, limitándose a identificarla, además del propio Jardín Botánico y los terrenos aledaños de la extensión Ex Parque Salitre, como un “sistema de quebradas ubicadas al norte”, motivo por el cual conviene remitirse a la Memoria. Así, sus páginas 68 y 71, de acuerdo a lo transcrito en el considerando precedente, establecen los elementos que permiten reconocer la definición de áreas verdes tales como la existencia de bosques nativo o el reconocimiento de la existencia de los numerosos ecosistemas naturales.
- 9.2. Que, en ese orden de ideas, puede entenderse que el Área Verde situada al norte del AV Jardín Botánico corresponde a aquellos sectores que necesariamente se constituyen como quebradas con cobertura vegetal nativa y ecosistemas naturales. Lo anterior, no obstante, es discordante con el Plano del Instrumento, en donde el área graficada como tal abarca indistintamente fondos de quebradas y mesetas, coberturas vegetacionales y sectores raleados de vegetación, así como sectores naturales con sectores más intervenidos.
- 9.3. Lo anterior hace necesario la elaboración de un plano que grafique de mejor manera el emplazamiento de la afectación de manera más acorde a los parámetros antes mencionados. Así por tanto las áreas definidas como Área Verde deben corresponder necesariamente a quebradas con cobertura vegetal nativa, constituyéndose como un ecosistema natural asociado a las quebradas.
- 9.4. Que el plano propuesto, con este nuevo ajuste, de escala 1:5.000, elaborado con los antecedentes provistos por SERVIU Valparaíso, contempla los siguientes ajustes: a) no disminuir la cantidad de superficie afectada como Área Verde de 507.000 m<sup>2</sup>, a diferencia del plano adjunto al oficio solicitud N° 806/2021, que contempla una superficie de Área Verde menor a la establecida en el IPT, de 373.000 m<sup>2</sup>; b) interpretar que estas Áreas Verdes deben necesariamente afectar a sectores de quebradas con cobertura vegetal y/o cursos de agua; c) que dicha interpretación afecta al poniente del fondo de la quebrada que divide Villa Hermosa del sector El Olivar; d) que el Área Verde precisada no afecte terrenos con intervenciones humanas significativas, considerando la situación vigente a la fecha de promulgación del PREMVAL; y e) que se debe liberar la meseta de la afectación de Área Verde por cuanto dicha voluntad se aprecia claramente en la ordenanza al utilizar exclusivamente el vocablo “quebradas”.
- 9.5. Por tanto, se propone aprobar el Plano interpretativo PREMVAL N° 15, “Interpretación límites Área Verde Jardín Botánico PREMVAL, sector El Olivar”, adjunto al Memorándum solicitud, el cual contempla la georreferenciación del Área Verde, con coordenadas UTM DATUM WGS 84, HUSO 19s, elaborado sobre base topográfica y predial provista por SERVIU Valparaíso.
10. Que en virtud de lo reseñado, se desprende con claridad que el Instrumento establece como Área Verde, en lo que se refiere al “sistema de quebradas ubicados al norte” del Jardín Botánico, aquellos sectores que necesariamente se constituyen como quebradas con cobertura vegetal nativa y ecosistemas naturales, donde difícilmente la escala del plano actual del PREMVAL de 1:50.000 resulta idónea para aplicar el límite de dicha área, pero si es posible de identificarse acudiendo a los principios y criterios interpretativos de su Memoria y Ordenanza, documentos que han puesto énfasis en que los elementos que permiten reconocer la definición del Áreas Verdes Intercomunal son la existencia de los numerosos ecosistemas naturales en cuanto a su calidad de quebrada.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

11. Que, de acuerdo a lo descrito, y en conformidad a las facultades que confiere a esta SEREMI el artículo 4° de la LGUC, resulta procedente que esta SEREMI interprete el límite que divide el Área Verde Intercomunal consultada y la Zona de Uso de Suelo Urbano del PREMVAL, mediante plano interpretativo N° 15 del PREMVAL, determinando su verdadero sentido y alcance, en armonía con lo señalado en sus distintos componentes, según se desprende de su historia fidedigna; razón por lo cual:

**RESOLUCION:**

1. **INTERPRETASE** el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, en el sentido de aclarar la posición de los límites del área Verde Intercomunal correspondiente sistema de quebradas al norte del AV Jardín Botánico PREMVAL que afecta a los lotes individualizados como Resto de Lote 1C Rol de Avalúo 2500-1, Lote K Rol de Avalúo 2516-1 y Lote DA-1 Rol de Avalúo 2501-46, conforme se grafica en Plano Interpretativo PREMVAL N° 15, el que se adjunta y se entiende forma parte integrante de la presente Resolución.
2. **NOTIFÍQUESE** a SERVIU Región de Valparaíso y a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar para los fines pertinentes.



**VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

LPG/FZV/SMA

**DISTRIBUCION**

- SERVIU Valparaíso (Oficina de Gestión de Suelos)
- Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar
- Copia a GORE Valparaíso
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Sección de Asesoría Jurídica
- Oficina de Partes
- Archivo.