



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD.: ---1629-- /

ANT.: Ingreso digital, de fecha 06.04.2021, suscrito por Inversiones El Alto S.A. en que solicita pronunciamiento respecto a observación de DOM Puchuncaví a proyecto de sendero público.

MAT.: Se pronuncia, al amparo de art 4° de la LGUC, aclarando normativa urbana aplicable a proyecto de sendero público asociado a Proyecto Inmobiliario Guanay.

VALPARAÍSO,

07 JUL 2021

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

A : INVERSIONES EL ALTO S.A.

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita emitir un pronunciamiento respecto a observación contenida en Acta emitida por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Puchuncaví con fecha 29.01.2020, en el contexto de la tramitación del proyecto de sendero complementario al loteo denominado 'Proyecto Inmobiliario Guanay'.

Indica en su presentación que el proyecto inmobiliario, anteriormente denominado 'El Alto', se emplaza en el predio con rol de Avalúo N° 192-5 de la comuna de Puchuncaví y considera una superficie de 201,7 Hás. Según indica, el proyecto se ubicaría en las zonas Z-10 y ZEN del Plan Regulador Comunal (PRC) Vigente para la comuna de Puchuncaví, así como en el área de extensión urbana AEU-3 del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PIVBCN). Informa además que el proyecto habría presentado un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en octubre de 2013, siendo calificado ambientalmente favorable mediante Acuerdo N° 8 del 13.06.2016, con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 1.111/2016.

A partir de lo anterior, indica que habrían solicitado un permiso de loteo para el Proyecto Inmobiliario 'Guanay', que fuera otorgado por Resolución N° 15, de fecha 30.01.2019, el cual consideraría además la construcción de un sendero y dos bajadas de playa conforme a lo autorizado por la RCA.

Con fecha 30.08.2019 se habría ingresado a la DOM de Puchuncaví un proyecto de sendero público complementario al proyecto de loteo aprobado, de conformidad a lo establecido en la Resolución N° 15/2019, que indicaría en la letra b) de su Resuelvo:

"Establecer que para la habilitación del sendero peatonal público en el lote "franja de libre circulación", establecido en la Resolución de Calificación Ambiental N° 405 de fecha 16.12.2015, se deberá ingresar un proyecto complementario de mayor detalle que será revisado por esta DOM en conjunto con personal de la oficina de medio ambiente de la Municipalidad, toda vez que se proyecta en una Zona Especial Natural (ZEN), que podría requerir la participación de un profesional de especialidad antropológica, arqueológica o paleontológica".



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

En atención a lo anterior, el proyecto de sendero público consideraría una ejecución en dos etapas, además de obras complementarias a la faja de 18 metros, correspondientes a dos bajadas de playa, acceso por General Velásquez y equipamientos futuros.

En respuesta al proyecto de sendero público, la DOM de Puchuncaví habría emitido su Acta de Observaciones de fecha 29.01.2020 en que se incorpora la siguiente observación, respecto a la cual solicita nuestro pronunciamiento:

"Bajadas a la playa no son posibles de ejecutar en la zona ZEN. Considerando que forman parte de la RCA que informa el proyecto, se deberán efectuar las consultas correspondientes a los organismos pertinentes (SEREMI de Vivienda y Urbanismo y SEREMI de Medio Ambiente).

PENDIENTE, POR CONSULTA A LA SEREMI MINVU".

Respecto a la observación emitida por la DOM de Puchuncaví, indica en su presentación que, si bien sería factible acogerla, ello empeoraría la calidad del proyecto y el propio entorno natural, puesto que actualmente se ocupan huellas peatonales para descender a la playa, que serían accesos informales cuyo uso indiscriminado impacta negativamente a los acantilados. Atendiendo a lo anterior, el proyecto propone mejorar el estándar de dos de las bajadas existentes, optimizando aspectos como la seguridad y materialidad de dichas rutas, efectuando obras de carácter leve y superficial. Indica, además, que las dos bajadas a la playa se encuentran contempladas en la RCA del proyecto, aprobadas por los organismos con competencia ambiental y que forman parte del proyecto de sendero y paisajismo el cual, según argumenta, propone mejores sustantivas en términos de restauración ecológica.

En lo que refiere a este último punto, agrega en su presentación que las bajadas a la playa, al formar parte de las obras autorizadas en la RCA, deberán autorizarse de conformidad al art. 24° de la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente:

"El proceso de evaluación concluirá con una resolución que califica ambientalmente el proyecto o actividad, la que deberá ser notificada a las autoridades administrativas con competencia para resolver sobre la actividad o proyecto, sin perjuicio de la notificación a la parte interesada.

Si la resolución es favorable, certificará que se cumple con todos los requisitos ambientales aplicables, incluyendo los eventuales trabajos de mitigación y restauración, no pudiendo ningún organismo del Estado negar las autorizaciones ambientales pertinentes.

(...)

El titular del proyecto o actividad, durante la fase de construcción y ejecución del mismo, deberá someterse estrictamente al contenido de la resolución de calificación ambiental respectiva." (Destacado nuestro).

Complementa su presentación indicando que las dos bajadas a la playa en cuestión forman parte de las obras contempladas en el considerando 4.6 de la RCA, siendo detalladas posteriormente en el considerando 4.7.3.3: *"En cuanto a las bajadas a la playa se mantendrán las 2 bajadas existentes: una a la playa Los Pinos y la otra a la playa Aguas Blancas, con un diseño que mantendrá las características del terreno, por medio de la utilización de senderos preexistentes y sin pavimentar, minimizando la alteración en el sector".*

De conformidad a lo anteriormente expuesto, con los antecedentes tenidos a la vista, y al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar en los términos siguientes:

1. Corresponde que su presentación sea atendida por esta SEREMI en cuanto se enmarca en nuestras facultades de acuerdo a lo dispuesto en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*.
2. Según se informa en su presentación, las bajadas al borde costero proyectadas se encuentran ubicadas en la 'Zona Especial Natural' (ZEN) del PRC de Puchuncaví vigente, instrumento cuya Ordenanza Local incorpora en su art. 39° lo siguiente:

"Zona Especial Natural (ZEN):

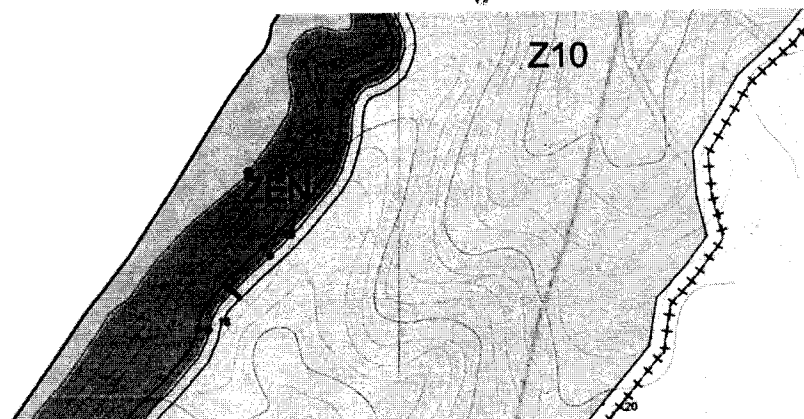
Corresponde a las zonas de protección de los sistemas naturales de significación paisajística constituidos por formaciones rocosas notables, tanto en Ventanas como en Horcón, además de las formaciones naturales de los acantilados entre Horcón y Maitencillo, así como entre Horcón y Ventanas, que además de su valor paisajístico y lugar de anidación de una abundante avifauna, constituyen un riesgo para su ocupación con construcciones por su fuerte pendiente y calidad de suelo erosionable.

Su delimitación se indica en el Plano, correspondiendo a sectores colindantes en su parte superior con el costado oriente del sendero existente.

Usos permitidos: Sólo estará permitida la ejecución de obras de carácter superficial destinadas a la conservación y valorización del entorno natural. En estas zonas se permitirá la materialización de franjas para circulación peatonal destinados a asegurar la accesibilidad a los recursos paisajísticos y al medio natural, para lo cual se determinan en el plano fajas de 18 m donde dichas circulaciones peatonales pueden ser emplazadas.

Usos prohibidos: Todos lo no mencionados como permitidos, incluyendo expresamente las instalaciones de publicidad." (Destacado nuestro).

Según explicita el mencionado artículo, sólo se permitirán obras superficiales destinadas a conservación y valorización del entorno natural, señalando que las franjas de circulación peatonal destinadas a acceder a los recursos paisajísticos se encuentran determinadas con fajas de 18 m. de ancho en el plano respectivo, según se presenta en la imagen siguiente.





Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

De conformidad al plano del PRC vigente, las fajas de 18 m. de ancho destinadas a circulación peatonal corresponderían a un recorrido extenso que bordea el sector de los acantilados y la delimitación entre las zonas ZEN y Z10.

En forma complementaria, es dado indicar que, de conformidad a los art 43° y 44° de la Ordenanza Local y la simbología del plano del PRC de Puchuncaví, estas fajas no corresponderían a declaratorias de utilidad pública según se describe en el art. 59° de la LGUC.

3. Su presentación indica que, de conformidad al art. 24° de la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, si un proyecto tiene RCA favorable, esta: *"certificará que se cumple con todos los requisitos ambientales aplicables, incluyendo los eventuales trabajos de mitigación y restauración, no pudiendo ningún organismo del Estado negar las autorizaciones ambientales pertinentes"*. En relación a ello, argumenta que la DOM debe obligatoriamente autorizar el permiso de obra respectivo, toda vez que las bajadas peatonales se encuentran establecidas en la RCA respectiva.

Al respecto, es pertinente informar que las autorizaciones ambientales, denominadas 'Permisos Ambientales Sectoriales' (PAS), se encuentran enlistados en los artículos 111° y siguientes del D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente: Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y en ellos no se incluyen los permisos que otorguen las respectivas DOM, de conformidad al cumplimiento de la LGUC, su Ordenanza y los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) respectivos, toda vez que dicha autorización corresponde a un permiso sectorial.

Por tanto, contrario a lo que indica en su presentación, no existe obligación por parte de la DOM Puchuncaví de autorizar todas las obras establecidas en la RCA del proyecto.

4. Sin perjuicio de lo anterior, es dado indicar que el la RCA N° 562, de fecha 30.04.2009, que Califica Ambientalmente el proyecto 'Actualización Plan Regulador Comunal de Puchuncaví' incorpora explícitamente en su numeral 9.1 que: *"Las disposiciones del Plan Regulador se complementarán con las Ordenanzas Locales específicas que dictará el municipio para los efectos de regular el modo de ocupación y uso de las mismas"*.

En ese sentido, la Municipalidad de Puchuncaví promulgó mediante Decreto Alcaldicio N° 1294, de fecha 02.09.2019, la *"Ordenanza Municipal para la Conservación de las Zonas ZEN y ZEC, Humedales Costeros y Áreas de Valor para la Biodiversidad de la Comuna de Puchuncaví"* (Ordenanza ZEN-ZEC), justamente con el objeto de precisar los usos posibles de desarrollarse dentro de las zonas ZEN y ZEC.

La 'Ordenanza ZEN-ZEC', que para todos los efectos se debe entender como complementaria a las disposiciones del PRC de Puchuncaví, indica en su art. 1° que *"tiene por objeto normar el uso del borde costero, acantilado costero, humedales costeros y áreas de alto valor para la biodiversidad de la comuna de Puchuncaví"*. Es dado destacar que la propia 'Ordenanza ZEN-ZEC' explicita en sus artículos 10°, 13°, 15° y 18° que: *"Los requerimientos indicados (...) serán aplicables siempre y cuando no contravengan lo indicado en el Plan Regulador Comunal Vigente"*.

5. De forma particular, el art. 8° de la mencionada 'Ordenanza ZEN-ZEC', establece las distintas actividades (no relacionadas a los usos de suelo establecidos en los IPT vigentes) no permitidas dentro de la zona ZEN, indicando particularmente en sus literales b) y f) que estará prohibido:



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

"b) Cualquier tipo de construcción permanente o transitoria, a excepción de senderos para el acceso al borde costero y de infraestructura para la preservación y conservación del área, debidamente autorizados por la Dirección de Obras Municipales.

(...)

f) Cualquier alteración paisajística del área, a excepción de senderos para el acceso al borde costero y de infraestructura para la preservación y conservación del área, debidamente autorizados por la Dirección de Obras Municipales." (Destacado nuestro).

Al respecto, consta en la 'Ordenanza ZEN-ZEC', complementaria a las disposiciones del PRC de Puchuncaví vigente para la zona ZEN, que los senderos para el acceso al borde costero corresponden a circulaciones prioritarias para un adecuado uso del territorio, cuya materialización debe ser admitida. Ello se ratifica de acuerdo a lo dispuesto en el título VIII de la 'Ordenanza ZEN-ZEC': "*Medidas especiales para construcción de senderos en la Zona Especial Natural (ZEN)*".

6. Lo anterior, además de ir en línea con las obras aprobadas por la RCA respectiva, se condice con el libre acceso a playas dispuesto en el Decreto Ley N° 1939 de 1977, que en su artículo 13°, explicita que "*los propietarios de terrenos colindantes con playas de mar, ríos o lagos, deberán facilitar gratuitamente el acceso a éstos para fines turísticos y de pesca cuando no existan otras vías o caminos públicos al efecto*".
7. De conformidad a lo anteriormente expuesto, esta SEREMI MINVU considera que es factible la materialización de las bajadas peatonales a la playa, toda vez que ellas corresponde a un mejoramiento de los senderos existentes, se encuentran contempladas en la RCA del proyecto y admitidas en la 'Ordenanza ZEN-ZEC' que complementa las disposiciones del PRC de Puchuncaví vigente para la zona en cuestión, y corresponde a obras que no contradicen las disposiciones del IPT vigente, atendiendo al mejor resguardo de las condiciones ecológicas del entorno. Con todo, es dado destacar que estas bajadas tampoco corresponden a declaratorias de Bien Nacional de Uso Público.

Saluda atentamente,


EVELYN MANSILLA MUÑOZ
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

HEN / LPG / NMT

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario (fwalker@banmerchant.cl; nklein@banmerchant.cl; moscosofarias@gmail.com)
- DOM Puchuncaví
- Archivo
- Oficina de Partes