



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 1821 /

ANT.: Ord. N°56 de fecha 19.06.2024.

MAT.: Responde lo solicitado, respecto interpretación de zona R-8, PRC San Felipe.

VALPARAISO, **06 SEP. 2024**

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGIÓN DE VALPARAÍSO.

A : DIRECTOR DE OBRAS, COMUNA DE SAN FELIPE.

1. Mediante ingreso del ANT. se solicita a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, interpretar el ancho de las fajas gravadas como **R8**, que se encuentran asociadas a las vialidades del PRC vigente de San Felipe
2. Dentro del análisis que expone en su presentación, se alude a que el PRC de la comuna se encuentra vigente desde el año 1998, con una gráfica elaborada el año 1997, utilizando un programa desconocido, y se carece de herramientas que permitan entregar una precisión cartográfica en distintas escalas posibles de trabajo.
3. El caso particular que presenta, se trata de los predios roles 1-433, 1-434 y 1-436, los que colindan con las vialidades Avda. Hermanos Carrera Oriente y Hnos. carrera norte, ambas de carácter troncal, y con un ancho entre líneas oficiales de 24 y 25 metros respectivamente.
4. Por otra parte, en el plano del PRC, se grafica una faja R8 con un ancho de 30 metros al costado de dichas vialidades, configurando de ese modo una afectación para ambos casos de 54 y 55 mts, lo cual condiciona desfavorablemente los proyectos y posibilidades de desarrollo de los predios, al punto de hacerlos inviables. Esta situación se repite en varias vialidades de la comuna, lo que complejiza la acción del municipio respecto de la aplicación del instrumento que regula el desarrollo urbano de la comuna
4. Conforme a lo anterior, y como conocedora del origen del actual PRC Vigente, es del parecer de esa DOM, que las fajas verdes que acompañan a las vialidades no corresponden a una zona R-8 propiamente tal, sino que a una expresión grafica quizás indebida para el instrumento, que sirven para señalar el objetivo de preferenciar la arborización de estas vías; de lo contrario, tendría que clarificarse como se hace compatible en todas las impresiones que tiene la lámina de zonificación y vialidad, en cuanto a que algunos casos la faja de verde queda integrada a la vialidad, en otros los excede a ambos lados y en otra se desplaza a un costado indefinido, con anchos que afectaría directamente la definición del terreno y su accesibilidad de la vía publica que enfrentan.
5. A las imprecisiones mencionadas, agrega que la línea roja correspondiente a la vialidad proyectada en el plano tampoco permite su definición como ejes o ensanches viales, generando una nueva casuística de interpretación respecto la zona R-8. En virtud de lo anterior, solicita la interpretación más favorable a una aplicación práctica del IPT, que sirva para el caso en cuestión y futuros proyectos que se presenten ante esa DOM.
6. En base a lo consultado, se han revisado los 3 componentes del Plan Regulador comunal, esto es memoria, ordenanza y planos; además la información posible de descargar en páginas oficiales; logrando obtener el siguiente análisis:
 - i. En la Ordenanza Local, la zona **R-8** se encuentra regulada por el artº34, indicando:

R-8: Zona de uso exclusivo destinado a Áreas Verdes y Parques.

a) Usos restringidos en Áreas verdes: en Áreas Verdes, remitirse al Artículo 19 general, en la presente Ordenanza.





DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

b) *Usos restringidos en áreas de parque: En áreas Verdes con vocación de Parque, como las fajas en torno al Estero de Quilpué, Aeródromo y Escuela Agrícola, de predios con superficie unitaria superiores a 5000 m2., el municipio podrá autorizar proyectos aislados de Esparcimiento, Deportes y equipamientos acordes y complementarios al uso principal de la zona, cuyos edificios no podrán tener un coeficiente de ocupación de suelo mayor al 0.05 y 0.1 de constructibilidad.*

ii. En cuanto a la planimetría existente, el PRC cuenta con 2 planos: uno de zonificación y otro de vialidades. En ambos es posible ver claramente las franja de color verde asociada a las vías, la cual cuenta con un ancho indeterminado a nivel del instrumento físico (con escalímetro es muy difícil conocer este ancho, mas no imposible).

iii. En cuanto a la memoria, se describe en la página 40, el punto **7.c Macroareas y zonificación**, número 1, letra i): "A través de un tratamiento especial de la vialidad (**las vías verdes**) que intenta replicar la estructura de las Alamedas y produce diversos enlaces y articulaciones a nivel urbano hacia todas las áreas relevantes de la Comuna, a la vez que permite reservar áreas importantes que se gravan con funciones exclusivas: (**reserva verde**)".

Al respecto, podemos mencionar que dicha franja de área verde definida como R-8 que acompaña a ciertas vialidades del plan, se encuentra recogida como fundamento a nivel de planificación comunal, para establecer una zonificación con usos de suelo exclusivos vinculados a áreas verdes.

iv. Por último, recordamos la existencia de la plataforma: <https://ide.minvu.cl/>, la cual cuenta con un visor online, además de permitir descargar archivos shapes o kmz de los instrumentos de planificación territorial a nivel nacional, cuya información, si bien es de carácter referencial, entrega documentación de apoyo para el análisis urbano, en caso de ser necesario.

7. Con todo lo anterior, y de acuerdo con las facultades de interpretación dispuestas en el atº4 de la LGUC, es del parecer de esta Seremi, que la zonificación R-8 se encuentra recogida en los 3 componentes del PRC (planos, memoria y ordenanza), y que no existe el nivel de incertidumbre que expone esa DOM respecto de la aplicación de dicha zona, como para omitirla tanto en la emisión de certificados de informaciones previas (CIP), como en la revisión y su exigencia en las obras o proyectos que se emplacen en dichas áreas.

8. De acuerdo con lo anterior, a nivel general (de todo el PRC) de acuerdo a lo solicitado, no es posible establecer un ancho menor o "más favorable" para dicha zona, más la propia que establece la planimetría misma; sin embargo, esta Seremi podrá interpretar caso a caso en las situaciones que sea necesario, siempre que se cuente con los fundamentos suficientes para ello.

9. Por último, se instruye al DOM, procurar en lo sucesivo, ajustarse a lo señalado en el punto 7, y tener presente, que cambios de esta naturaleza deben abordarse mediante una actualización o modificación del Plan Regulador Comunal.

Saluda atentamente a Ud.



BELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
Región de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

FZV / PCA

DISTRIBUCION

-Destinatario.

-Archivo

-Oficina de Partes

-Publicar Transparencia SI () NO (x)

