

ORD. : 000008

ANT. : Su Ord. N° 1961 del 12.12.08

MAT.: Remite Pronunciamiento  
Solicitado

VALDIVIA, 09 ENE. 2008

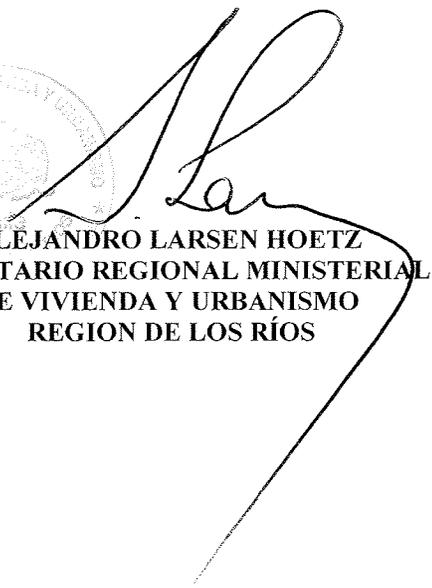
**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y  
URBANISMO, REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : GERMAN SAEZ CABELLO  
DIRECTOR REGIONAL  
SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS**

1. En relación a lo solicitado mediante el Ordinario del Antecedente, me permito, en conformidad a lo establecido en el artículo N° 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las facultades que a esta Secretaría Regional Ministerial le corresponde en materia de interpretación de las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, indicar a usted lo siguiente:
2. La Zona ZR2 de acuerdo al Plan Regulador vigente corresponde a una Zona de Riesgo por inundación, zona que de acuerdo a la generalidad del plano del Instrumento de Planificación vigente de la Comuna de Valdivia, corresponde a sectores de topografía deprimida que alojan el escurrimiento de aguas lluvias provocando como consecuencia, la inundación y/o la saturación de los terreno que ahí se ubican.
3. Por su parte, el terreno objeto de vuestra consulta, corresponde a una plataforma cuyo nivel de cota es similar al existente en los terrenos adyacentes donde se encuentra la población Yañez Zavala, los cuales de acuerdo al mismo Plan Regulador vigente no se encuentran en restricción, correspondiendo a una zona ZU3 cuyos usos de suelo permitidos es vivienda y equipamiento, entre otros.
4. Si bien es cierto que el terreno en consulta corresponde de acuerdo a lo señalado por el Plan Regulador vigente, a un terreno ubicado en una zona ZR2, es importante indicar que la gráfica en la cual está expresado el Plano del actual Plan Regulador de Valdivia, presenta inexactitudes y situaciones poco fidedigna respecto a la realidad, circunstancia que arroja imprecisiones en los límites de algunas zonas. Este aspecto ya fue informado en su momento, a la I. Municipalidad de Valdivia en el mismo tenor por la Secretaría Regional Ministerial de la Región de los Lagos en el año 2005, durante la anterior administración regional.
5. En este contexto y tomando en cuenta lo indicado en el artículo N° 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de que los documentos que componen un Plan Regulador para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, constituyen un solo cuerpo legal, esta Secretaría en virtud de las facultades señaladas en el artículo N° 4 de la Ley General antes señalada, viene en interpretar el Instrumento de Planificación vigente para la ciudad de Valdivia, en relación a vuestra consulta, manifestando al tenor de los antecedentes por Usted aportados y consideraciones señaladas, que el lugar en el cual se ubica emplazado el Lote 3-B, debe ser considerado como zona ZU3, es decir, fuera del límite de zona que circunscribe a la Zona ZR2 como tal.

6. En este sentido, deberá observarse para la mencionada Zona, lo preceptuado para la Zona ZU-3 de acuerdo al Plan Regulador vigente, como así también, todas aquellas medidas que señale la municipalidad a través de su dirección de obras, en lo que respecta a los sectores aledaños y limítrofes a la Zona ZR2, sobre tareas de contención, compactación y/o resguardo del terreno ante posibles procesos de remoción en masa hacia las zonas deprimidas de la Zona ZR2, siendo de responsabilidad del profesional que suscribe el proyecto, asumir las condiciones definitivas planteadas en el mismo.
7. Finalmente, cabe hacer mención, que la interpretación señalada, es concordante con lo contemplado en el proyecto de modificación del Plan Regulador de Valdivia, correspondiendo el sector a una Zona H-1, cuyos usos de suelo permitidos, corresponden a vivienda y equipamiento entre otros. De esta forma, con la entrada en vigencia del mencionado proyecto, esta situación por el solo imperio de la Ley quedará resuelta al mismo tenor de lo interpretado por esta Secretaría Regional Ministerial.
8. Por lo anterior y finalmente, me permito sugerir a Usted, realizar las gestiones en concordancia con el trabajo que viene realizando esta Secretaría Regional Ministerial, en orden a solicitar prioridad y celeridad a la Municipalidad de Valdivia en la aprobación definitiva del proyecto del nuevo Plan Regulador Comunal, gestión que junto a las EGIS que trabajan con nuestro Ministerio, pueden enriquecer el debate en torno a lograr cuanto antes de parte de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, la aprobación del mencionado proyecto, ya que esta última, es la primera responsable y con atribuciones exclusivas para que ello ocurra, circunstancia que irá en directo beneficio para el desarrollo urbano de la comuna de Valdivia y con ello, para proyectos que se encuentren en una situación similar al analizado.

En los términos indicados se da respuesta a lo solicitado. Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



**ALEJANDRO LARSEN HOETZ**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGION DE LOS RÍOS**

  
**PCR/per**  
**Prov N° 2735**

Distribución:

- Destinatario
- Alcalde - I. Municipalidad de Valdivia
- DOM - I. Municipalidad de Valdivia
- Asesor Urbanista - I. Municipalidad de Valdivia
- Archivo Oficina Partes Minvu Región de los Ríos
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos