



948

ORD.: _____
ANT.: Carta consulta S/N, solicita Interpretación Zona ZR-2, Calle Bueras N° 501, del PRC vigente de Valdivia.

MAT.: Se pronuncia de acuerdo a lo solicitado en relación a interpretación Zona ZR-2, Calle Bueras N° 501, del PRC vigente de Valdivia.

VALDIVIA, **13 OCT. 2014**

DE : CARLOS MEJÍAS GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

A : SAMUEL ALARCÓN MÁRQUEZ
ARQUITECTO
Calle Chacabuco N° 310, of. 303 Valdivia

1. En conformidad a lo establecido en el artículo 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 se ha dirigido don Samuel Alarcón Márquez, Arquitecto, quien solicita un pronunciamiento respecto de interpretar Zona ZR-2 del Plan Regulador Comunal vigente, en sector de Calle Bueras N° 501, en la ciudad de Valdivia, donde existe terreno de propiedad de la familia Sandoval Vásquez, argumentando que de acuerdo a antecedentes técnicos que adjunta, no corresponde gravarla con dicha zona de restricción porque principalmente no presenta ningún riesgo de inundación u otros riesgos que impidan el asentamiento humano, solicitando en consecuencia, reconsiderar el uso de suelo para regularizar ante la Dirección de Obras Municipales de Valdivia las construcciones existentes en el predio destinadas a vivienda.
2. Analizados los antecedentes aportados, me permito informar a Usted lo siguiente:
 - a. El caso en consulta se ubica en una Zona definida por el Plan Regulador Comunal vigente como Zona ZR-2, esto es Zona de Riesgo por Inundación, donde sólo se permite el uso de suelo equipamiento y Áreas Verdes conforme a las condiciones urbanísticas señaladas para dicha Zona.
 - b. El sector analizado corresponde a un sector ubicado al costado de terrenos de la Universidad Austral de Chile, donde el límite de zona en el Plano del Plan Regulador Comunal vigente está claramente definido por los hitos señalados y la vialidad ahí expresada.
3. Los estudios para la definición de Áreas de Restricción como es el caso que nos ocupa, están definidos en el artículo N° 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y se refieren a "Estudios de Riesgos y de Protección Ambiental", los cuales tiene por finalidad argumentar la definición de dichas zonas y sus condiciones de ocupación en función de antecedentes técnicos sobre de hidrología, geomorfología y geología del terreno entre otros.
4. De acuerdo a los antecedentes señalados y tomando en consideración lo indicado en el artículo 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 Regional, se abstiene de interpretar la zona al tenor de lo solicitado, puesto que dicha zona se encuentra por una parte, claramente definida en el Plano Regulador Comunal vigente y por otra, por corresponder a una situación que de revisarse, debe ser resuelta mediante los estudios específicos que lo avalen, aspecto que daría paso a una modificación tácita del Instrumento de planificación.
5. De esta forma, en tanto no entre en vigencia una Modificación al Plan Regulador Comunal vigente que incorpore los estudios de riesgos fundados que permitan abordar las condiciones de restricción del sector y con ello, garantizar los antecedentes por usted indicado en orden a la inexistencia de problemas de inundación u otro inconveniente que afecte el normal desarrollo de las construcciones existentes, el sector en consulta, debe considerarse dentro de la Zona ZR-2 del citado Instrumento de Planificación Territorial.



6. Ahora bien, de acuerdo a la modificación del Plan Regulador Comunal de Valdivia que actualmente se encuentra en su proceso final de tramitación para su entrada en vigencia, los nuevos estudios estarían corrigiendo la situación que afecta la propiedad en consulta, por lo tanto, es dable concluir que si bien es cierto el proyecto con la normativa actual se encuentra imposibilitado de llevarse a cabo por encontrarse según los antecedentes del Plan Regulador vigente en una zona de restricción, los nuevos estudios del Plan Regulador en proceso de tramitación, estaría rectificando esta condición y planteando la posibilidad de disponer dicho sector de la ciudad para uso habitacional.
7. En este orden de cosas, se hace presente que existe el Artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece la facultad del Director de Obras para autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Estableciendo además que sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
8. De acuerdo a lo anterior, es opinión de esta Secretaría Regional Ministerial, que el mencionado Artículo 124 de la Ley, es una facultad que puede ser ejercida en aquellos casos en que no sea posible dar cumplimiento a una o más de las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o en los respectivos instrumentos de planificación territorial, siempre y cuando se trate de normas susceptibles de cumplirse en el plazo en que se genera la autorización, lo que se entiende se aplica al caso de encontrarse en estudio una Modificación del Plan Regulador que establecerá las normas de uso de suelo que deberán cumplir estas construcciones en el área definida una vez terminado el permiso provisorio que se otorga por la aplicación del Artículo en cuestión.
9. De acuerdo a lo anterior, esta Secretaría Regional Ministerial no ve inconveniente en que el Director de Obras Municipales aplique el Artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el caso en análisis, y en los términos indicados en el citado artículo, tomando las salvaguardas que se indican en los punto 7 y 8 del presente y cumpliendo con toda la normativa sectorial y autorizaciones que este tipo de construcciones supone.
10. Finalmente, hago presente a Usted que la opinión expresada en la presente, no constituye autorización expresa, aprobación conforme o instrucción alguna, respecto del proyecto en análisis, ya que de acuerdo a lo signado en el propio Artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ello es una facultad otorgada al Director de Obras Municipales para su ejercicio, la cual en opinión de esta Seremi, deberá ejercer si así lo considera y estima, teniendo a la vista la naturaleza y magnitud del proyecto y el compromiso informado del propietario respecto a las condiciones de dicho artículo, cuestión que deberá ser evaluada en su mérito por el citado Director a su entera responsabilidad.

En los términos señalados, se da respuesta a lo solicitado,

Sin otro particular, se despide atentamente,


CARLOS MEJÍAS GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS


PCR/GGS/FZDK/fzdk
Distribución:

- Destinatario en: Calle Chacabuco N° 310, of. 303 Valdivia.
- Director de Obras Ilustre Municipalidad de Valdivia
- Oficina de Partes Minvu Región de los Ríos
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos