



883

ORD. :

ANT. : Su carta ingresada con Fecha 15 de Octubre de 2013, mediante la cual solicita interpretar Zona ZR-2 de Plan Regulador Comunal en sector de predio Rol 206-65 ubicado en Calle Anibal Pinto interior, costado Villa Schublin, en la ciudad de Valdivia.

MAT. : Se pronuncia acerca de solicitud de interpretación en Zona ZR-2 de Plan Regulador Comunal en sector de predio Rol 206-65 ubicado en Calle Anibal Pinto interior, costado Villa Schublin, en la ciudad de Valdivia.

VALDIVIA, 05 NOV. 2013

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

**A : LILIAN HOETZ GEBERT
ITALIA 2135-B
VALDIVIA
FONO 063 - 2216332**

1. En conformidad a lo establecido en el Artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las facultades que a esta Secretaria Regional Ministerial le corresponde en materia de interpretación de las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, se ha dirigido doña Lilian Hoetz Gebert, domiciliada en Calle Italia N° 2135-B, en la ciudad de Valdivia, a fin de solicitar un pronunciamiento acerca de las Zonas del Plan Regulador Comunal de Valdivia que afectan a su propiedad signada con el Rol 206-65 ubicada en Calle Anibal Pinto interior, costado Villa Schublin, en la ciudad de Valdivia.
2. Al respecto, expone una serie de antecedentes que enumeran un conjunto de situaciones que a su juicio ameritan considerar que su propiedad ya no reúne las condiciones para que parte de ella sea considerada como una zona de restricción, ZR-2 según el Plan Regulador vigente, indicando seguidamente y en consecuencia, que esta posee las características para ser considerada una zona habilitada para la construcción de viviendas tal como ocurre en la porción restante de su predio, denominada según el citado Plan Regulador Comunal, como ZU-3.
3. Analizados los antecedentes que obran en poder de esta Secretaría Regional Ministerial, como así también los aportados por la recurrente, y visitado el sector en consulta por parte de profesionales de esta Secretaría Regional Ministerial, me permito informar a Usted lo siguiente:
4. El terreno en consulta se refiere a un predio afectado por dos zonas del Plan Regulador vigente, la primera es una Zona ZR-2 que corresponde a una Zona de Riesgo que fue redefinida mediante el Plan Seccional Barrios Bajos publicado en el Diario Oficial el 20 de Febrero de 2001, que modificó el Plan Regulador Comunal, y se refiere a una Zona de Restricción por riesgo de inundación, que de acuerdo a su generalidad, corresponde a sectores de topografía deprimida que alojan escurrimientos de aguas superficiales que pueden provocar como consecuencia, anegamiento, inundación y/o saturación hídrica de los terreno que ahí se ubican. En tanto la Zona ZU-3, corresponde a una zona cuyos usos de suelo permitido se refieren a vivienda, equipamiento, actividades complementarias al transporte y talleres inofensivos.
5. Seguidamente es importante indicar que la zona ZR-2 en cuestión trata de un sector de topografía plana levemente deprimida, que corresponde a parte del escurrimiento y paso natural del estero Catrúco, el cual ha sido objeto de obras de entubamiento a través del proyecto "Colector Aguas Lluvia Estero Catrúco", concluidas en su totalidad por parte del

Ministerio de Obras Públicas, permitiendo en consecuencia, mitigar el riesgo y por ende la causa principal que definió su condición de riesgo original. Esta última situación se observa en terreno y ha sido ratificada por la información obtenida por esta Secretaría Regional Ministerial, tanto de los vecinos del sector, como de las autoridades competentes.

6. En este orden de antecedentes, es del caso indicar además que la gráfica en la cual está expresado el Plano del actual Plan Regulador de la Comuna de Valdivia, presenta inexactitudes y situaciones poco concordantes respecto a la realidad, circunstancia que arroja imprecisiones en los límites de algunas zonas, aspecto que en el caso en análisis, se constata en terreno observándose claramente zonas que con una misma topografía, condición de pendiente y situación relativa respecto al escurrimiento de aguas superficiales del sector, se presentan habilitadas de acuerdo a la normativa vigente y con urbanización existente, en contraposición de lo que ocurre en el terreno en análisis, afecto a la restricción antes descrita. Todos estos, aspectos han sido puestos en conocimiento de la Ilustre Municipalidad de Valdivia por esta Secretaría Regional Ministerial, en relación a consultas similares recibidas al respecto.
7. Ahora bien, desde el punto de vista normativo, cabe hacer presente que el inciso segundo del Artículo 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece para casos como el consultado, que si un predio está afecto a dos o más zonas o subzonas de un Instrumento de Planificación que permiten distintos de usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas.
8. Respecto a la norma indicada en el numeral anterior, corresponde señalar que para el primero de los casos, y de acuerdo al plano de restitución de deslindes presentado por la recurrente de fecha Septiembre de 2003, que tratándose de un predio interior, se verifica un frente directo con el pasaje continuación de la Calle Alvaro Covarrubias, frente que corresponde a la porción de terreno afecta a la Zona ZU-3, por lo tanto y en consecuencia se configura la situación de permitir dichos usos en todo el terreno en análisis.
9. No obstante lo anterior, y atendiendo la segunda circunstancia señalada en el numeral 7 de la presente, debe considerarse que tratándose de una zona de restricción deberá observarse lo señalado en el Artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que establece que para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.
10. Lo anterior, está en concordancia con la norma del Plan Regulador vigente que rige la zona ZR-2 que establece que se permitirán actividades recreativas y deportivas y sus instalaciones respectivas, siempre y cuando se realicen, previamente, los estudios y las obras de relleno, drenaje e ingeniería, suscritos y supervisados por profesionales competentes, que permitan crear las condiciones adecuadas para dichas actividades; garantizando la seguridad de los usuarios; evitando el estancamiento de aguas superficiales y subterráneas; así como inundaciones, filtraciones, asentamientos, derrumbes o cualquier otra molestia a predios de terceros.
11. En este sentido, se debe indicar que la recurrente ha presentado un Informe sobre mecánica de suelo firmado por el profesional Señor Ricardo Larsen, Ingeniero Civil, que da cuenta que el terreno afecto a la Zona ZR-2, se encuentra apto para ser considerado en las mismas condiciones que la Zona ZU-3 adyacente.
12. Sobre la base a los aspectos 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 Secretaria Regional Ministerial en virtud de las facultades señaladas en el Artículo N°4 de la Ley General antes señalada, viene a interpretar el instrumento de planificación vigente de la Comuna de Valdivia, en relación a la consulta y solicitud realizada por la Señora Lilian Hoetz Gebert , manifestando al tenor del análisis de los antecedentes que obran en este Servicio, como así también, de aquellos recabados de la visita inspectiva efectuada para el reconocimiento del lugar, y los aportados por la citada recurrente, lo siguiente:

- En consideración lo indicado en los puntos 5 y 6 del presente Ordinario, que dan cuenta por una parte del cambio de las condiciones que originan la zona de restricción en el sector en consulta, como así también, de aspectos inconsistentes del Plan Regulador Comunal vigente al reconocer con normas distintas sectores bajo la misma condición topográfica.
- Que una aplicación armónica del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones cuyo espíritu se encuentra rescatado en la normativa que rige a la zona ZR-2 del Plan Regulador Comunal vigente, da cuenta de la necesidad de contar con estudios fundados de riesgo para autorizar proyectos a emplazarse en dichas zonas, situación que ocurriría en la especie de acuerdo a los antecedentes presentados.
- Que lo anterior permite, en consecuencia, aplicar lo preceptuado en el inciso 2º del artículo 2.1.21, indicado en los puntos 7 y 8 del presente Ordinario, en el sentido de admitir el uso de suelo de la porción de terreno cuyo frente se ubica hacia la calle de mayor ancho como ocurre con el pasaje continuación de la calle Alvaro Covarrubias, frente que corresponde a la porción de terreno afecta a la Zona ZU-3.

En consecuencia, la propiedad señalada con el Rol 206-65 ubicada en Calle Anibal Pinto interior, costado Villa Schublin, en la ciudad de Valdivia, debe considerarse como una Zona ZU-3 del Plan Regulador Comunal vigente.

13. Además de observarse para el predio en cuestión, lo indicado para la Zona ZU-3 de acuerdo al Plan Regulador vigente, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales, velar y exigir las obras necesarias como así también, todas aquellas medidas que estime conveniente, respecto a los sectores aledaños y limítrofes al predio, sobre tareas de contención, compactación y/o resguardo del terreno ante posibles procesos de inundación y/o remoción en masa, y cualquier otra obra civil que se estime necesaria de contemplar en el proyecto, siendo de responsabilidad del profesional que suscribe el mismo y de la aprobación municipal, asumir las condiciones definitivas planteadas en él.
14. Finalmente y de acuerdo a lo anterior, la presente interpretación sólo se hará efectiva previo el cumplimiento, cuando corresponda según lo que exija la Dirección de obras Municipales, de las condiciones señaladas en el punto anterior.

En los términos indicados se da respuesta a lo solicitado.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS

PMG/PCR/ pcr
Distribución:

- Destinataria
- Dirección de Obras l. Municipalidad de Valdivia
- Asesor Urbanista l. Municipalidad de Valdivia
- Archivo Oficina Partes Seremi Minvu Región de los Ríos
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos