



ORD. N°

940

ANT.:

-Oficio Ord. N° 228, de fecha 15.ABR.2020, de Director de Obras Municipalidad de Curicó a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región del Maule.  
-Copia de Dominio Vigente correspondiente a propiedad consultada.  
- Copia del plano denominado "LOTEO C.H. LOS JARDINES DE RAUQUEN I. CURICO"

MAT.:

INTERPRETARESPETTO DE PREDIO ROL N° 1553-1, GRAFICADO EN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ VIGENTE COMO ZONAS DE AREA VERDE EXISTENTE, EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 4° DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

23 SET. 2020

A : **Javier Muñoz Riquelme**  
Alcalde Ilustre Municipalidad de Curicó

DE : **Gonzalo Montero Viveros**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Maule

1. De conformidad de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en atención a la solicitud de interpretación recibida referente a **predio de Rol 1553-1, de superficie 602,65 m2, que nace como cesión para uso Equipamiento, de la etapa I.4 del Loteo "Los Jardines de Rauquen" ubicado en la comuna de Curicó, que se encuentra identificado en el "PLANO PRC - CURICO - ZUS - 01 ZONIFICACION USO DE SUELO CIUDAD DE CURICO-SARMIENTO" vigente, como Área Verde existente, graficándolo de color verde claro y que no está declarado como Bien Nacional de Uso Público, sino que dicho predio es de propiedad municipal, donde la Municipalidad de Curicó viene a solicitar reconocerlo como área de equipamiento, asimilándolo a alguna de las zonas existentes para asignación de normas urbanísticas y así posibilitar el desarrollo de infraestructura en dicho predio.** Se desprende lo que sigue:

En materia de análisis de lo anterior se debe considerar los siguientes antecedentes:

- a) Que, el predio en consulta está ubicado en la comuna de Curicó, que cuenta con el Rol 1553-1, tiene una superficie de 602,65 m2 y que se genera como cesión para uso Equipamiento, en la etapa I.4 del Loteo "Los Jardines de Rauquen" que fue aprobado con fecha 28 de junio del año 2011 por la Municipalidad de Curicó según antecedente de copia de plano de Loteo que acompañaba la consulta inicial realizada a esta Secretaría.
- b) Que, la copia del dominio vigente del predio en consulta que se adjunta como antecedente es de fecha 25.02.2020, donde reconoce a la Ilustre Municipalidad de Curicó como dueña de este predio, el cual identifica como "Equipamiento 4" y señala que el título de dominio es parte de la inscripción de FOJAS 2.515 NUMERO 1.236 y parte de la inscripción de FOJAS 2.514 NUMERO 1.235 ambas del registro de propiedad del año 1997, además deja constancia del plano agregado al final del presente registro bajo el N° 925 del año 2008. En este entendido es pertinente señalar que no se presenta el plano agregado al final del registro indicado en el Dominio Vigente como antecedente a la presente consulta sino, que la municipalidad adjunta otro plano de loteo aprobado por Resolución N° 52 de fecha 06 de octubre del año 2008, con una nota señalada bajo viñeta, que denota una serie de correcciones y modificaciones al plano, indicando también que se modifica la superficie bruta de acuerdo a títulos y que se sacan 2 lotes para aumentar áreas verdes, correspondiendo el plano en comento, a un replanteo de etapa de 97 viviendas.

Además, en este mismo tenor se señala que entre los antecedentes se adjunta otro plano, aprobado mediante Res.Nº38 de fecha 28.06.2011 con nota de Dirección de obras, indicando que la aprobación se concede para el solo efecto de ejecutar las obras de urbanización, no autoriza edificar, enajenar, acordar adjudicaciones entre otras. En dicho plano se señalan modificaciones en superficie de área verde y equipamiento.

- c) Que, de acuerdo a la normativa vigente, en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que; "El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinados a área verde, que no constituyen Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada". (el subrayado es nuestro), que corresponde al caso en análisis.

"En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. (el subrayado es nuestro)

"Las áreas verdes públicas o privadas señaladas como tales en los instrumentos de planificación territorial solo podrán ser destinadas a otros usos mediante modificación del respectivo instrumento de planificación territorial". (el subrayado es nuestro)

- d) Que, según lo expuesto en la Memoria Explicativa del PRC de Curicó se aprecia que, "es necesario señalar que del total de Áreas Verdes, el 51 % corresponde a la superficie de uso público Cerro Condell, el cual forma parte de la identidad urbana de Curicó, sin embargo se encuentra prácticamente abandonado, por lo cual de desaprovecha una importante área verde de la ciudad. No obstante, las condiciones de acceso y perfil de uso de esta área, no coinciden con el carácter tradicional de área verde, como plazas y espacios recreativos de escala local."

"Desde este punto de vista, podemos considerar que las áreas verdes de uso cotidiano como plazas y jardines, corresponde a 387.684,11 m<sup>2</sup> Concluyendo que existe un déficit en la superficie de estas, en la comuna." (el subrayado es nuestro)

"En localidades se aprecia un fuerte déficit de áreas verdes implementadas, no se observan áreas verdes asociadas a conjuntos habitacionales recientes. Esta situación fue comentada por la población y las autoridades, en las jornadas de participación que fueron realizadas por la consultora". (el subrayado es nuestro)

Dado este déficit identificado, se determinó por parte de la autoridad de la época y su equipo técnico municipal, que varios terrenos de propiedad municipal, pasaran a formar parte de las áreas verdes del estudio en desarrollo.

- e) Que, el documento técnico DDU 227 de fecha 01.12.2009, en su definición de uso de suelo Área Verde en un Plan Regulador Comunal, no implica una declaratoria de utilidad pública, por lo que las propiedades así definidas, no se encuentran afectas a expropiación.

2. Por tanto, en sintonía con los antecedentes anteriores y analizando en esta materia se desprende que:

- Existe una incongruencia al revisar las fechas de inscripción del predio en consulta, toda vez que el dominio vigente expuesto señala que la Municipalidad de Curicó ya era dueña del predio desde el año 1997, con anterioridad a la aprobación en el año 2011 del Loteo "Los Jardines de Rauquén" que da origen a éste como parte de las cesiones obligatorias que en cumplimiento a normativa vigente, deben conjugar el proceso de Loteo.

Además, no se adjunta plano de loteo definitivo con las modificaciones correspondientes a superficies de áreas verdes y equipamiento.

- Existe una falta de áreas verdes de uso cotidiano en la comuna, como plazas y espacios recreativos de escala comunal, según datos expuestos en revisión de la Memoria Explicativa del PRC de Curicó vigente.
- Las áreas verdes graficadas en el PRC de Curicó vigente cumplen con el objetivo de disminuir el déficit que existía en la comuna, y el cambiar su uso por el que está siendo propuesto, solamente debe hacerse por la vía de modificación del Instrumento.

En conclusión, a la luz de los antecedentes revisados y de acuerdo a la normativa vigente expuesta, se establece que en el predio en consulta solo se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destino complementario al área verde siempre y cuando dicha construcción no sobrepase más del 20% de la superficie total del predio.

En virtud de lo anterior, se hace necesario reiterar que, en el caso de que se requiera dar otros usos distintos al de Área Verde al presente predio identificado como tal por el PRC de Curicó vigente, la municipalidad deberá realizar todas las acciones necesarias para modificar este Instrumento de Planificación Territorial.

Se despide atentamente de Usted.



**Gonzalo Montero Viveros**  
Secretario Regional Ministerial  
Vivienda y Urbanismo Región del Maule



JRM/MGM/TAV/DSO

Distribución:

- Alcalde Ilustre Municipalidad de Curicó
- Director de Obras, Municipalidad de Curicó (ci)
- Secretario Comunal de Planificación, Municipalidad de Curicó (ci)
- Asesor Urbanista, Municipalidad de Curicó (ci)
- Archivo Seremi
- DDUI Seremi
- Oficina de Partes