



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD PLANIFICACIÓN

Equipo Planificación Regional
Interno N° 022- 2454 al 2456 /
Carátula N° 02932/ 28.04.2011
Carátula N° 04097/ 10.06.2011
Carátula N° 06547/ 07.09.2011

4712

ORD. N° _____ /

ANT.:

1. Documentos sobre la materia, distintas reparticiones, emitidos entre 05 marzo 2007 y 28 marzo 2011.
2. Ord. N° 1676, del 19 abril 2011 – Seremi.
3. Su Ord. N° 48, de fecha 25 abril 2011.
4. Ord. N° 0895, 09 junio 2011 – DOH MOP.
5. Ord. N° 2960, del 06 julio 2011 – Seremi.
6. Ord. N° 3630, 12 agosto 2011 – Seremi.
7. Solicitud de la Sra. Cecilia Parker Gumucio y Sr. Mauricio Goring Morales de fecha 07.09.2011.

MAT.: PAINÉ: Instruye sobre procedimiento a seguir en caso de permisos de edificación emplazados en Áreas de Riesgo -de Inundación- de la comuna.

SANTIAGO,

11 OCT. 2011

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. PAULA CARRIÓN HENRÍQUEZ
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES COMUNA DE PAINE**

1. Se han recibido los documentos de los antecedentes 3), 4) y 7) a través de los cuales se solicita un pronunciamiento para los inmuebles:
 - a) Parcela sin número, ROL S.I.I. N° 137 – 1, ubicada en Camino Interior, localidad de Pintué.
Se trata del Expediente N° 66/2001, en trámite en esa Municipalidad para la construcción de una vivienda unifamiliar emplazada en Área Rural de la comuna el que ha sido observado por la D.O.M. por incumplimiento de estudios técnicos específicos por estar emplazado el terreno completamente, en un sector definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago con restricciones del tipo Inundación y Protección de Cauces Naturales y Cuerpos de Agua.
 - b) Parcela 27, Lote F, ROL S.I.I. N° 366-19, ubicada en camino San Carlos II, sector La Aparición. Remitido a esta Seremi por la Dirección Regional de Obras Hidráulicas a objeto se evalúe la procedencia de aplicar normativa PRMS (Artículo 8.1.3.).
En este caso no se especifica emplazamiento de acuerdo a PRC, PRMS, en cuanto a si se emplaza en área rural ó en área de extensión urbana, ó urbana. Como tampoco el uso de suelo o destino de edificaciones existentes o futuras. A través de oficio complementario esa Dirección evalúa que el área de emplazamiento en cuanto a los riesgos, es la misma señalada para el caso anterior.
 - c) Parcela 29, Lote 6, ubicada en Avenida El Romero, sector Colonia Kennedy, localidad de Hospital, en donde se ha llevado a efecto la tramitación del Permiso de Obra Nueva para tres construcciones edificadas con anterioridad al año 2007, y que corresponden a una vivienda unifamiliar, vivienda del cuidador, sala de juegos. Se emplaza fuera del Límite de Extensión Urbana PRMS, por lo tanto en área rural de la comuna, y con la consideración de la denominada Zona de Interés Silvoagropecuario Mixto 12. En términos de restricciones se agrega a las anteriores, la condición de "Suelos de Mal Drenaje".

VLADIMIR B. BRONIS P.

14-10-2011



A modo de síntesis, los pronunciamientos solicitados se relacionan con la aplicación de la normativa definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), para las áreas con riesgo de inundación en dicha comuna, a partir de 24. Octubre de 2006, fecha en la que se publicó en el Diario Oficial la modificación del Plan y que incorporó los territorios de las Provincias de Talagante y Melipilla y las Comunas de Buin y Paine.

2. Sobre el particular cabe señalar que estas solicitudes se enmarcan en un procedimiento coordinado a partir de 2007 y concluido en 2009, entre la Ilustre Municipalidad de Paine, la Dirección Regional de Obras Hidráulicas del M.O.P. y esta Secretaría Regional Ministerial, la que tuvo como objetivo establecer un mecanismo para que esta Seremi definiera previamente y caso a caso, la procedencia de la presentación ante la Dirección de Obras Municipales de Estudios Técnicos Específicos para la autorización de permisos de edificación en el caso de la construcción de vivienda a emplazarse en predios singulares existentes como tales, con anterioridad a la puesta en vigencia del Plan PRMS 2006, y que se encontraran afectos a esta norma urbanística principalmente en dos sentidos:

- a) 8.2.1.1.a.1.4. : De Inundación y protección de Cauces Naturales y Cuerpos de Agua y,
- b) 8.2.1.1.a.2. : De Inundación Napa Freática.

Por otra parte a partir de 2011, esta Secretaría ha enfrentado con distintos criterios las presentaciones cuya problemática ha sido el requerimiento de estos Estudios Técnicos Específicos, cuando se trata de aplicar la norma urbanística en los términos antes explicitados. Se reitera, que se trata de casos que tienen por objeto la tramitación y autorización del permiso de edificación de viviendas unifamiliares en predios singulares.

Se tiene como ejemplo, las respuestas emitidas mediante oficios Seremi de fechas 25 abril, 06 julio y 12 agosto de 2011, antecedentes 2), 5) y 6).

3. Teniendo presente lo señalado, esta Secretaría Ministerial he efectuado una nueva revisión de los antecedentes relativos a la aplicación de esta norma, llegándose a los siguientes resultados en la aplicabilidad de las disposiciones normativas.

3.1. LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Señala el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que ante las solicitudes para los permisos allí precisados, se aplicarán según corresponda, las normas urbanísticas pertinentes entendiendo por aquéllas, las contenidas en la Ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a las edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones. De entre otras, la aplicabilidad de las normas urbanísticas relativas a las áreas de riesgo o de protección.

En este sentido previo a la presentación de un expediente con estos fines, la Dirección de Obras Municipales a petición del interesado, emitirá un Certificado de Informaciones Previas que contenga las condiciones circunscritas al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El objetivo de éste es informar con la debida certeza, las potencialidades y restricciones para el desarrollo de proyectos.

3.2. ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Conforme a lo anterior, se debe entender que las normas reglamentarias a aplicar por la Dirección de Obras Municipales en lo que respecta a las áreas de riesgo derivadas de los instrumentos de planificación territorial, son aquéllas establecidas en las diversas disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con las excepciones allí señaladas.

Distintos capítulos de la Ordenanza General relacionados con definir con mayor precisión los límites de estas áreas, así como la determinación de acciones que deben ejecutarse para disminuir, mitigar, o eliminar el riesgo para su utilización, establecen diversas disposiciones tanto si se trata exclusivamente de la planificación urbana, así como normas fijadas en sus contenidos generales, en la construcción u otras.

3.3. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Respecto de los instrumentos de planificación territorial el Plan Regulador Intercomunal aún cuando tiene la facultad de definir tanto en el área urbana como el área rural las áreas de riesgo de nivel intercomunal, y establecer disposiciones transitorias con carácter supletorio en territorios no planificados por un Plan Regulador Comunal o que no cuenten con dicho



instrumento; a través de estudios de mayor detalle, los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir las áreas de riesgo y zonas no edificables, establecidas según este instrumento de nivel intercomunal.

La misma Ordenanza define como "área de riesgo" de entre otros, a zonas inundables o potencialmente inundables debido entre otras causas, a la proximidad de ríos, esteros, napas freáticas o pantanos.

Otras disposiciones de la OGUC, refieren a los contenidos de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, en particular respecto de definir la zonificación o subzonas en que se dividirá la comuna entre las cuales se encuentran entre otras, las áreas de riesgo - entendidas como áreas restringidas al desarrollo urbano-, debiendo indicarse en dicha Ordenanza Local, las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en conformidad al artículo 2.1.17. OGUC.

EN CONCLUSIÓN

- a) El Plan Regulador Metropolitano de Santiago define Áreas de Riesgo por Inundación de distinta índole, edificables según usos específicos y condicionadamente, de acuerdo al riesgo que es reconocido por el Plan.

A través del Plan Regulador Comunal es posible precisar o disminuir dichas áreas mediante estudios de mayor detalle. Es decir, la Municipalidad tiene la posibilidad de entregar precisiones insertándolas vía modificación y/o actualización de su Plan Regulador Comunal. Este último, debe pronunciarse sobre estas materias, no obstante ellas se encuentren reconocidas a escala distinta por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

La Comuna de Paine cuenta con un Plan Regulador Comunal el que en materia de norma urbanística - Áreas de riesgo- especifica la Zona ZR2: De Restricción - Río Angostura.

Cabe hacer notar y relevar el avance en los procesos aprobatorios del estudio de actualización del Plan Regulador de la Comuna, elaborado con cargo al Programa 2006 de la línea de inversión IPT del MINVU.

A Marzo 2011, el proyecto de Plan Regulador Comunal había iniciado simultáneamente los procesos aprobatorios relativos a su evaluación ambiental como los inherentes a los procedimientos municipales, teniendo como avance en el SEA la presentación de una Adenda y a la espera del pronunciamiento de los servicios. Con la calificación ambiental favorable el Municipio avanzaría en realizar la segunda audiencia pública.

- b) En relación con lo descrito en el punto anterior, mientras no se apruebe este proyecto de actualización que permita ordenar a través del PRC las precisiones requeridas en materia de riesgos para la Comuna, en la línea de la aplicación de disposiciones de excepción contenidas en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General, se indica 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 (definición en artículo 1.1.2. OGUC) y aprobado por el organismo competente. El estudio debiera contener la determinación de 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, sólo cuando corresponda.
- c) En razón a lo anterior y la posibilidad de acceso de la ciudadanía a la información pública, particularmente respecto del estudio de riesgos contenido en la Memoria Explicativa del proyecto PRC, éste pudiera utilizarse para apoyar el cumplimiento de las exigencias de nuestra legislación. Esto es en el evento que la construcción de vivienda estuviese afectada en parte o totalmente, por el área De inundación y Protección de Cauces Naturales y Cuerpos de Agua y, De Inundación Napa Freática, ó por Suelos de mal drenaje.

Con los estudios ya realizados por profesionales especialistas, las aprobaciones por el servicio u organismo competente, pudieren gestionarse por la l. Municipalidad o individualmente, predio a predio por los propietarios.

- d) Como contribución a lo anterior y al margen de los estudios que dieron origen a la definición de las áreas de riesgo de inundación en el Plan PRMS, informamos que se encuentra disponible el estudio "Geología para el Ordenamiento Territorial de la Región Metropolitana de Santiago" (2004) elaborado por el Servicio Nacional de Geología y Minería, que entrega información actualizada a 2004 en diversas materias como son las Áreas de Riesgo de inundación.

El estudio cuenta con la Memoria Explicativa y 3 Mapas elaborados a escala 1: 250.000 y 4 Anexos desarrollados a escala 1:100.000.



En lo concerniente, se cuenta con:

- Mapa 2: Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Región Metropolitana de Santiago, año 2004 (1: 250.000).

Autores: Igor Aguirre A./Sergio Iriarte D./ Daniela Welkner R./ José Luis Antinao R.

- Carta Geológica de Chile (Serie Geología Ambiental N°4): Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Cuenca de Santiago, Región Metropolitana, año 2003 (1: 100.000).

Autor: Igor Iriarte D.

- Carta Geológica de Chile (Serie Geología Ambiental N°5): Geología para el Ordenamiento Territorial: Cuenca de Santiago, Región Metropolitana. Mapa 1: Síntesis de Recomendaciones, año 2003 (1: 100.000).

Autores: José Luis Antinao R./ Juan Cristóbal Fernández M./ Sergio Iriarte D.

3.4. OTRAS DISPOSICIONES DE LA ORDENANZA GENERAL


En lo particular a las áreas de riesgo - De Inundación Napa Freática y suelos de mal drenaje- están las disposiciones específicas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que la Dirección de Obras debe aplicar cuando se trata de aplicar acciones que deben ejecutarse para disminuir, mitigar, o eliminar el riesgo para las construcciones. Se encuentran especialmente singularizadas en el Título 1: Disposiciones Generales y las atingentes del Título 5: De la Construcción.

4. En conclusión, para efectos de autorizar los permisos de edificación de viviendas en predios singulares que están afectados por la condición de riesgo en cuanto a áreas de inundación reconocidas en el PRMS, la Dirección de Obras Municipales deberá considerar y aplicar el procedimiento que se informa.

Cabe agregar en relación a la aplicación del Inciso 2° del artículo 8.1.3. de la Ordenanza del PRMS, que éste se vincula al Artículo 55° de la Ley General (Inciso 1°), en razón a que fuera de los límites urbanos (área rural de la comuna), de entre otros, es posible levantar construcciones destinadas a la vivienda del propietario y la de sus trabajadores.

5. Consecuente con lo expuesto, esta Secretaría Regional Ministerial Minvu recomienda que frente a procesos modificatorios de su Plan Regulador, lo que obliga a desarrollar estudios generales y específicos en diversas áreas que pueden llegar a precisar y/o modificar normas de los instrumentos de planificación vigentes, con el objeto que la Dirección de Obras Municipales pueda actuar con mayor información y definiciones para autorizar los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, podrá recurrir a utilizar el mecanismo de postergación de los permisos, consagrado en el artículo 117 de la Ley General.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP/TAJ/fgq.
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario : Directora de Obras Municipales de Paine
- Sr. Mauricio Goring Morales (copia)
Dirección: Calle Huelén N° 71 Of. 1, Providencia
Teléfono Celular: 264 11 41 - Celular 08 - 464 76 98
- Sr. Director Regional de Obras Hidráulicas MOP - RM (copia)
- Secretaría Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Equipo Planificación Regional
- Ley de Transparencia art. 7/g.
- Archivo.
- Taj9-2011