



**ORD.** : N° 000080 /  
**ANT.** : ORD. N°2776 de fecha 18 de noviembre de 2024, Sra. Mónica Marín Aguirre, SEREMI de BBNN, región de Atacama.  
**MAT.** : Remite respuesta a solicitud de pronunciamiento por uso de suelo área verde y las áreas de riesgo T1 y T2 por inundación por Tsunami y las áreas de riesgo Q1 y Q2 por desbordes de quebradas. Plan Regulador Comunal de Caldera.

Copiapó, 24 ENE. 2025

**A** : **MONICA MARIN AGUIRRE**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES**

**DE** : **ROCÍO DÍAZ GÓMEZ**  
**SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DE ATACAMA**

Junto con saludar cordialmente, y en relación con el ORD. del ANT. esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, conforme al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de su consulta acerca de un pronunciamiento por el uso de suelo área verde, en el sentido de saber si es un uso de suelo temporal o es un uso de suelo en la categoría de lo definido en el artículo 2.1.24. de la OGUC y las áreas de riesgo T1 y T2 por inundación por Tsunami y las áreas de riesgo Q1 y Q2 por desbordes de quebradas, del Plan Regulador Comunal de Caldera, al respecto informo a Ud.:

1. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone en el artículo 2.1.17. respecto de las áreas de riesgo que; *En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos. Dichas áreas, se denominarán "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, como se indica a continuación:*  
*Por "zonas no edificables", se entenderán aquellas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.*  
*Por "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.*  
*Agrega 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 podrá 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.*



2. El Plan Regulador Comunal de Caldera, aprobado mediante Decreto Alcaldicio 225 de 09 de febrero del 2010 que aprueba actualización del Plan Regulador Comunal de Caldera y publicado el 13 de febrero del 2010 en el Diario Oficial y Decreto Alcaldicio N° 2827 de 16 de agosto del 2012 que aprueba Plano seccional y enmiendas al Plan Regulador Comunal, publicado en el D.O. con fecha 10 de febrero del año 2010 y Decreto Alcaldicio N° 1718 de 17 de junio del 2019 que aprueba Modificación No sustancial al Plan Regulador Comunal, publicado en el D.O. con fecha 21 de septiembre del año 2021.

La ordenanza local, capítulo III, párrafo 1 en las disposiciones generales, respecto del tema riesgos en el artículo 11° señala que *"En las áreas o zonas afectadas por algún riesgo natural, graficadas en el Plano y detalladas en el Artículo 19° de esta Ordenanza Local, sólo se permitirá el uso de suelo área verde y no se permitirán edificaciones de ningún destino, mientras no se cumplan los requisitos señalados para este tipo de áreas en la OGUC para subsanar o mitigar el riesgo. Agrega que, cumplida esta condición, las normas urbanísticas serán las establecidas para la zona en que se encuentre el predio.*

3. Por su parte, en la misma ordenanza local dispone en el literal b) **ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO** y dispone las siguientes zonas.

**ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES POR TSUNAMI**

**T-1 ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN**

Franja comprendida desde la Línea de más Baja Marea hasta la curva de nivel 5 msnm, en la que se prohíbe la edificación de recintos destinados a cualquier tipo de actividad permanente.

Las instalaciones que sea necesario localizar en esta faja no deberán obstruir la circulación destinada a la evacuación de las personas.

**T-2 RIESGO MEDIO DE INUNDACIÓN**

Franja comprendida entre las curvas de nivel 5 y 10 msnm, en la que sólo se pueden ejecutar las edificaciones destinadas a actividades permitidas en la zona en que se ubica el predio, siempre que no contemplen la permanencia prolongada de personas.

**ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES CONTIGUAS A QUEBRADAS Y CAUCES**

**ZONAS Q-1 a Q-5**

Corresponden a las fajas graficadas en el Plano ubicadas en los costados de los cauces, potencialmente inundables por los aumentos de caudal de las quebradas y cauces señalados más adelante. La delimitación del cauce será establecida por el organismo competente.

4. La zonificación bajo las zonas de riesgos son las zonas R-2 y U-18, ambas zonas no permiten el destino de vivienda

**ZONA U-18**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Hospedaje	Campamento o Camping, Cabañas, Hotel, Apart hotel
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Playa de Estacionamiento
	Culto y Cultura	Templo, Santuario, Anfiteatro
	Deporte	Centro Deportivo, Cancha, Circo, Parque de Entretenimientos, Juegos Mecánicos
	Esparcimiento y Recreación	Club Recreacional, Social y Deportivo, Balneario, Zona de Picnic
	USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS EN FORMA EXPRESA SE PROHÍBE EL DESTINO VIVIENDA Y LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA.	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN PARA USOS DE SUELO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO	
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	500
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,13
Coefficiente Constructibilidad	0,13
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	5
Altura Máxima de Edificación (m)	8,4
Antejardín (m)	5
Densidad Máxima (hab/ha)	-----

CONDICIONES ESPECIALES EN ÁREA DE RIESGO	
RIESGO ASOCIADO	CONDICIÓN
Potencialmente inundable por tsunamis	En los sectores que conforme al plano de zonificación se encuentren afectos a Áreas de Riesgo, aplicarán las condiciones del artículo 11° de la presente Ordenanza Local.
Potencialmente inundable por quebradas y cauces	



5. Conforme lo anterior, respecto a lo consultado por lo señalado en el artículo 11° de la Ordenanza Local del plan regulador, la norma apunta a que sólo es posible admitir el uso de suelo Área Verde, toda vez que el mismo artículo 2.1.17. (OGUC) señala, en su inciso primero, que son áreas restringidas al desarrollo urbano por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, esto sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso quinto referido a los estudios fundados y las medidas de mitigación (para eventos de Tsunami o inundación por activación de quebradas) que dé él se deriven, para optar a los usos de suelo admitidos, por el plan regulador comunal.
6. Al efecto cabe apuntar que para el evento de un Tsunami no existe organismo competente y obras de ingeniería capaces de mitigar dicho riesgo, por tal razón existen los planes de emergencia comunal y vías de evacuación denominadas mitigaciones no estructurales, y actualmente dicha comuna no tiene considerado ese sector con tales planes de emergencia y vías de evacuación, sólo existen para el sector de Caldera y bahía inglesa, conforme lo señala la página WEB de SENAPRED.
7. Con fecha 07 de agosto del año 2021 se publicó la Ley N° 21.364 que ESTABLECE EL SISTEMA NACIONAL DE PREVENCIÓN Y RESPUESTA ANTE DESASTRES, SUSTITUYE LA OFICINA NACIONAL DE EMERGENCIA POR EL SERVICIO NACIONAL DE PREVENCIÓN Y RESPUESTA ANTE DESASTRES.
8. En mérito de lo expuesto, respecto de si es viable la enajenación de terrenos fiscales con el fin de implementar la segunda etapa del plan de normalización y gestión del borde costero instaladas al costado sur poniente de la playa en el sector Las Machas, Rocas Negras y la Playa Las Algas, adyacentes a la ruta C-302 o Avenida Bahía Cisne, sectores situados en lugares susceptibles de ser afectados por este peligro, ha de ser necesario contar primeramente con el establecimiento de la cota 30 msnm y el plan de emergencia comunal, vías de evacuación y la definición de lugares seguros, necesarios para mitigar de manera no estructural el sector, (artículo 2.1.17 OGUC) ante un evento de Tsunami, no correspondiendo endosar tal responsabilidad a los adquirentes de tales sectores, además de coordinar tal tarea con el Comité Comunal para la Gestión del Riesgo de Desastres de la municipalidad respectiva, conforme lo señala la normativa vigente.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



*Rocío Díaz Gómez*  
**ROCÍO DÍAZ GÓMEZ**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL**

*POM/RAZ/FAG/JGJ/MPL/raz.*  
POM/RAZ/FAG/JGJ/MPL/raz.-  
DDUI Interno N° 038/21.01.2025.-

**TRANSCRIBIR A:**

- Destinatario.
- Directora de Obras Municipales Comuna de Caldera (c.i.)
- Sección Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Artículo 7, letra g) Ley de Transparencia.

