

ORD. N° 0466

ANT.: Diversas devoluciones de planes reguladores por parte de la Contraloría General de la República.

MAT.: Medidas que deberán adoptar las Secretarías Regionales Ministeriales respecto de la formulación, revisión y proceso de aprobación de los planes reguladores.

SANTIAGO, 16 SET. 2009

DE : MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRES. SECRETARIOS REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO DE TODAS LAS REGIONES

1. Teniendo presentes las diversas y reiteradas observaciones, así como las consiguientes devoluciones de que han sido objeto los planes reguladores sometidos al trámite de toma de razón por parte de la Contraloría General de la República, y la naturaleza de los reparos formulados por dicho organismo, -los cuales se relacionan principalmente con incumplimientos de la normativa de urbanismo y construcciones vigente, que les establece su ámbito de acción-, he considerado necesario impartir el siguiente instructivo, con el propósito de evitar nuevas situaciones de similar gravedad, y con ello superar el consiguiente menoscabo en la labor que compete a las Secretarías Regionales Ministeriales respecto de su responsabilidad legal frente a estas importantes materias.
2. Considerando lo anterior, se adjunta al presente un análisis de las principales observaciones que la Contraloría General ha formulado insistentemente en el proceso de revisión de juridicidad de los planes reguladores, observaciones que se encuentran ajustadas a la normativa vigente y que por lo mismo, este Ministerio comparte plenamente.

De acuerdo a lo expuesto, cada vez que esa Secretaría Ministerial revise, elabore o modifique un plan regulador, deberá observar estrictamente su cumplimiento.

3. En mérito de lo señalado, se indican las siguientes medidas que esa Secretaría Ministerial deberá adoptar respecto de la formulación, revisión y proceso de aprobación de los planes reguladores y de sus modificaciones:

- **En los casos de formulación o modificación de los planes reguladores de nivel comunal, esa Secretaría Ministerial deberá ceñirse estrictamente al ámbito de acción que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General les delegan, no pudiendo aceptar la incorporación de normas que se aparten de este ámbito.**

Se hace especialmente presente que en ningún caso estos instrumentos están facultados para regular otras disposiciones que no sean normas urbanísticas, como tampoco atribuir nuevas facultades a organismos públicos, ni establecer o transcribir normas contenidas en dicha ley o reglamento, toda vez que ello no es competencia de dichos instrumentos.

Adicionalmente, y como se observa recurrentemente en los planes reguladores, no corresponde tampoco idear nuevas normas y/o procedimientos de aprobación para proyectos, autorizaciones o permisos, así como requerimientos – sin respaldo legal alguno –, de estudios u otros, puesto que, aunque lo tuvieran, esas materias se apartan del ámbito de acción del instrumento de planificación y se rigen por normas de otros servicios, o ya se encuentran reguladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

- **En los casos de formulación o modificación de instrumentos de nivel intercomunal, además de observarse estrictamente lo anteriormente señalado, toda vez que resulta aplicable también a este nivel de planificación, se deberá solicitar a la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, la revisión del proyecto de plan regulador intercomunal, antes del inicio del proceso de aprobación, esto es, previo a su envío en consulta a las Municipalidades respectivas.**

En el caso de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos que actualmente hayan superado la etapa de consulta a las Municipalidades, se hace presente que también deberán ser enviados a la División de Desarrollo Urbano para su revisión.

Si bien la Ministra que suscribe está consiente que esta revisión no se encuentra dentro las exigencias que contempla el proceso de aprobación de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, producto de la gravedad de los hechos ocurridos, ha estimado imprescindible esta instancia de revisión exhaustiva de la labor que les compete realizar a las Secretarías Ministeriales en estas importantes materias.

Finalmente, se hace presente que no se aceptará que en la revisión de los instrumentos de planificación citados, se repitan las observaciones de incumplimiento de la normativa de urbanismo y construcciones a que deben ajustarse obligatoriamente los planes reguladores, y que se contienen en el documento adjunto.

Saluda atentamente a Ud.,



[Handwritten signature]
PATRICIA POBLETE BENNETT
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

[Handwritten signature]
MEBL / OFJ / MEBP / AMGO



Distribución

1. Destinatarios: Secretarías Ministeriales de V. y U. de todas las regiones
2. Sres. Jefes de Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de todas las regiones
3. Gabinete Sra. Ministra
4. Gabinete Sra. Subsecretaria
5. Departamento de Planificación y Normas Urbanas DDU
6. Oficina de Partes D.D.U.

ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES OBSERVACIONES FORMULADAS POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

I. CONSIDERACIONES RESPECTO DEL MARCO JURÍDICO.

- La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en los artículos 34 y 41, establece que la Planificación Urbana de los niveles intercomunal y comunal, tiene un carácter regulatorio y no orientador.

Considerando que, según el artículo 30 de la LGUC, la función de orientar es propia de la Planificación Urbana Regional, por tanto no corresponde a los planes reguladores comunales e intercomunales establecer normativas orientadoras.

Por lo anterior, las Secretarías Regionales Ministeriales deben velar por que se cumpla lo señalado, al momento de elaborar o revisar el instrumento, así como al evacuar el informe técnico sobre los Planes Reguladores Comunales.

- A su vez, respecto del nivel intercomunal, la LGUC establece que el Plan Regulador Intercomunal (PRI) será confeccionado por la Secretaría Regional Ministerial (SRM), con consulta a las Municipalidades correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Siendo por ende, imperativa la responsabilidad de este Ministerio en la generación de instrumentos que den cumplimiento cabal a los procedimientos que establece el marco normativo entregado por la legislación vigente, aspecto que al tenor de lo observado por CGR en sus devoluciones, presenta serias contravenciones al procedimiento establecido en dicho marco y no se compeace con el ejercicio de una labor acuciosa y eficiente.

II. JERARQUÍA DE CUERPOS LEGALES EN MATERIAS DE COMPETENCIA DE LOS INSTRUMENTOS.

- Atendido el carácter jerárquico de nuestro ordenamiento jurídico, los instrumentos de planificación territorial - en sus distintos niveles o campos de acción - deben circunscribirse estrictamente a lo previsto en la LGUC y OGUC, respecto de los contenidos y ámbito de acción que les son propios.

No corresponde, por tanto, transcribir ni citar, ni menos pretender dar aplicabilidad a disposiciones ya reguladas o establecidas en la LGUC u OGUC, y tampoco procede reiterar o transcribir normativas ya contenidas en esos cuerpos. A modo de ejemplo se puede señalar: definiciones de límite urbano, de área rural, exigencias para el desarrollo de proyectos específicos, declaración de "sectores" en los que no se permite subdivisión predial, salvo que se acredite que concurren los requisitos establecidos en el artículo 60 de LGUC, -reglamentado en detalle en el artículo 2.1.17. de la OGUC-, respecto de terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables, ni puedan subdividirse.

Asimismo, no corresponde que por intermedio de un instrumento de planificación se declare inaplicable o se vulnere una norma de un cuerpo legal superior, como eximir a las viviendas sociales del requisito mínimo de estacionamientos o regular exigencias que deben cumplir los permisos o autorizaciones que otorgan las Direcciones de Obras Municipales.

De modo similar es dable aclarar que no es de competencia de los Planes Reguladores la determinación de normas en materias que se encuentran radicadas en otros órganos del Estado, y que, por lo mismo, no corresponden a las normas urbanísticas propias de nuestra legislación. En concordancia con el criterio expresado en el dictamen N° 31.416 de 2009 de la Contraloría General de la República, no corresponde hacer referencia a las normas que rigen actividades específicas, toda vez que se trata de materias ajenas al ámbito de competencia del Plan Regulador y que los proyectos, posteriormente, deberán cumplir. Ejemplos: normas que regulan los bienes nacionales de uso público constituidos por cauces de ríos, lagos y esteros; normas sanitarias aplicables a cementerios, y a depósitos de residuos sólidos; normas de aeronáutica para aeropuertos; normas de ruido; normas sobre plantaciones, entre otras.

Tampoco procede incorporar conceptos y normas que no se encuentran definidos en la LGUC o en la OGUC, ni alterar el alcance estricto de ellos. En esta materia es necesario insistir en que los IPT, según su ámbito propio de acción, expresamente definido en la normativa de urbanismo y construcciones vigente, sólo pueden regular las normas urbanísticas, establecidas éstas en el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC; cualquier otra disposición excede su ámbito de acción.

Para establecer estas normas urbanísticas, debe estarse a la definición que para cada caso establece la OGUC, sin transcribirla nuevamente en el instrumento, ni crear nuevas normas que se aparten de aquellas. Como ejemplo de lo anteriormente señalado, se hace presente que en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no existen las definiciones de "Límite Urbano Intercomunal"; "Territorio Urbano Intercomunal", "Intensidad de Ocupación del Territorio", "antejardín secundario", "fondos de sitio", entre otras.

Las materias referidas al "manejo medio ambiental", no corresponden a normas urbanísticas, y por lo mismo no son de competencia del Plan Regulador Intercomunal ni Comunal.

Del mismo modo, no procede que por medio de un Plan Regulador se confieran atribuciones o se generen exigencias de informes favorables o vistos buenos previos o requisitos que tengan similar finalidad, comprometiendo la intervención de los diversos organismos del Estado, como por ejemplo: a las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo, al Asesor Urbanista, al Director de Obras Municipales, a la CONAF, entre otros.

Sobre esta materia cabe hacer presente que al momento de solicitarse la autorización o permiso de un proyecto, éste debe cumplir con todas las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, no correspondiendo por tanto, que un IPT mencione estas exigencias.

III. FORMULACIÓN Y CONTENIDOS DE LOS PLANES.

Cabe consignar que los instrumentos de planificación, específicamente los planes reguladores intercomunales y comunales, deben AJUSTARSE AL ÁMBITO DE ACCIÓN PROPIO DE CADA NIVEL, establecido en los artículos 2.1.7 y 2.1.10 de la OGUC, respectivamente.

Acorde a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a lo señalado en el dictamen N° 32.020 de 2009, de la Contraloría General de la República, los elementos que componen los planes reguladores constituyen un solo cuerpo legal, por lo cual, no corresponde establecer en la Ordenanza del IPT, que deban leerse en forma "complementaria", toda vez que ello lleva implícito un orden de prelación no definido en la LGUC.

• SUPLETORIEDAD:

Según el artículo 2.1.3, de la OGUC, los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales sólo podrán establecer disposiciones transitorias con carácter supletorio de las materias propias del otro nivel, en terrenos no planificados.

Es así como, una norma supletoria incorporada a la ordenanza del plan intercomunal – o el comunal -, según corresponda, sólo se aplicará en tanto no se promulgue el instrumento que tenga en propiedad la facultad de establecer dicha norma. Estas normas supletorias, deben establecerse mediante un artículo transitorio que quedará sin efecto al momento de entrar en vigencia el plan regulador que contenga las normas propias de su nivel.

Lo anterior tiene como propósito evitar que se produzca una superposición de normas en un mismo territorio, toda vez que siempre prevalecerá la norma del instrumento competente para regular el territorio de que se trate.

A modo de ejemplo, es posible incorporar, a nivel intercomunal, y en forma supletoria, entre otras: normas relativas a zonas de conservación histórica, definición de zonas, subzonas, usos de suelo, condiciones de edificación, estacionamientos, ochavos, declaratorias de utilidad pública y demás normas urbanísticas de este nivel.

Por su parte, en el nivel comunal, será posible incorporar supletoriamente, las normas que contempla el artículo 2.1.7. para el nivel intercomunal, tales como: límites de extensión urbana, clasificación de la red vial pública mediante la definición de vías expresas y troncales, la definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal, las normas urbanísticas para las actividades

productivas de impacto intercomunal, las normas urbanísticas para las instalaciones destinadas a infraestructura de impacto intercomunal, entre otras.

De acuerdo a lo consignado en el artículo 2.1.7, de la OGUC, los Planes Reguladores Intercomunales, dentro de su ámbito propio, deberán definir los límites de extensión urbana.

En los casos de planes reguladores comunales, en que se requiera establecer límite de extensión urbana, ello podrá efectuarse supletoriamente, acogiéndose a lo establecido en el artículo 2.1.3, de la OGUC. Para esos efectos, se incorporará un artículo transitorio, en el cual debe quedar explicitado que regirá sólo hasta la formulación de un plan intercomunal que defina dicho límite.

- **AREAS DE RIESGO:**

En lo relacionado con estas áreas, es dable observar que su definición se encuentra contenida en la OGUC, por lo que no es de resorte de los instrumentos de planificación en análisis volver a definirla ni transcribir su definición.

Además, y en concordancia con lo previsto en el artículo 2.1.17, de la OGUC, la determinación de las áreas de riesgo debe estar respaldada por estudios fundados.

Cabe advertir que las áreas de riesgo no corresponden a un tipo de uso de suelo, sino que una limitación del territorio.

Los planes reguladores deben establecer las normas urbanísticas que correspondan a la zona afectada por un riesgo, para efectos de la ejecución de proyectos, de forma tal que, cuando se dé cumplimiento a lo señalado en el inciso quinto, del artículo 2.1.17, de la OGUC, éstos puedan aprobarse.

No corresponde al instrumento de planificación fijar procedimientos para la elaboración y aprobación de los estudios exigidos, los que deben ceñirse estrictamente a lo establecido en el artículo 2.1.17.

- **ÁREAS DE PROTECCIÓN:**

La determinación de las "Áreas de Protección" debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2.1.18, de la OGUC. En tal sentido cabe señalar que los IPT sólo pueden reconocer áreas protegidas cuando éstas cuenten con protección oficial, correspondiendo que sean denominadas como tal, conforme al instrumento legal que las definió.

En los territorios en que se encuentran estas áreas protegidas, los planes reguladores deberán establecer las normas urbanísticas para su utilización, las cuales deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida que las determinó.

De acuerdo a lo anterior, no corresponde que en la Ordenanza del Plan se transcriba el límite de las áreas de protección contenido en la declaratoria oficial que las creó, ni incluir en la ordenanza, los atributos y condiciones para su intervención, cuando se trate de zonas e inmuebles de conservación histórica. Tampoco resulta pertinente que una autoridad que no cuenta con las competencias respectivas, establezca áreas de protección, ya que existen leyes especiales que otorgan facultades a determinados organismos del Estado. Sólo existe una excepción a lo señalado y corresponde a las facultades que tienen los PRC para definir zonas e inmuebles de conservación histórica.

No corresponde establecer normas urbanísticas en el área rural, ni menos amparándose en una denominación de área de protección. De acuerdo al número 3 del artículo 2.1.7. de la OGUC, sólo es pertinente reconocer las áreas oficialmente protegidas.

- **USOS DE SUELO Y ZONIFICACIONES:**

En relación a los usos de suelo permitidos y prohibidos, su denominación deberá atenerse estrictamente a la que establece la OGUC, en los artículos 2.1.24. al 2.1.37. de la OGUC.

Acerca de las definiciones que se contienen en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza no resulta procedente que éstas se transcriban en los instrumentos, por cuanto dichas definiciones pueden ser modificadas en el texto reglamentario (OGUC), provocando desfases entre la OGUC y el instrumento de planificación, además de errores o dudas respecto de su aplicación. Ejemplo, las de actividades productivas, talleres y almacenamiento o bodega.

Asimismo, no corresponde utilizar denominaciones distintas a las establecidas en la OGUC. Como ejemplo de lo anterior, para denominar el uso de suelo de actividades productivas se les denomina actividades "económicas"; a zonas o subzonas se les denomina "sectores o subsectores"; la industria peligrosa, se asimila a "industria molesta"; a las zonas no edificables se les denomina zonas con restricción; a las áreas de riesgo se les denomina zonas de riesgo; a las actividades de impacto intercomunal se les denomina "significativas de nivel intercomunal". Se hace presente, que los conceptos subrayados son los que se ajustan a la normativa vigente.

- **NORMAS QUE SE APARTAN DE LAS MATERIAS QUE REGULAN LOS IPT:**

Respecto de los Sitios Arqueológicos o Paleontológicos SAP, no debieran formar parte de la zonificación, ya que no constituye una zona que como tal, se encuentre contemplada en la legislación vigente.

La determinación de Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica, corresponde a una materia propia de un Plan Regulador de nivel comunal, no del PRI, salvo que se establezcan supletoriamente, en un artículo transitorio.

El emplazamiento de viviendas en zonas en las que no se permite el uso residencial deberá atenderse a lo señalado en el inciso final, del artículo 2.1.25, de la OGUC, en cuanto a que éstas pueden emplazarse en dichas zonas bajo las condiciones que dicho artículo establece.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.7, de la OGUC, a los Planes Reguladores de nivel Intercomunal les corresponde definir las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructura de impacto intercomunal, por lo que no procede incluir "condiciones de localización o emplazamiento", sino que normas urbanísticas.

No corresponde indicar las características técnicas de las plantas de tratamiento de aguas servidas; los IPT sólo definen normas urbanísticas, por lo que estas instalaciones, como cualquier permiso que posteriormente se solicite, deberán cumplir en esa instancia con la regulación que les sea aplicable.

No son materias de regulación de un instrumento de planificación las normas técnicas y requisitos técnicos que se encuentran establecidos en la normativa de otros servicios. Las edificaciones deberán cumplir dicha normativa al momento de solicitar su permiso o recepción.

En el caso de aeropuertos y campos militares, no corresponde establecerlos como zonas de restricción o especiales, si no se advierte la existencia de un decreto o resolución que las declare como tales. Esto, salvo que se trate de zonas "NO edificables" en conformidad con el artículo 2.1.17. "Radios de protección de infraestructura peligrosa".

No corresponde reconocer ni establecer "Equipamientos Intercomunales", dado que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.7, de la OGUC, no es materia que le corresponda definir a los Planos Reguladores Intercomunales, sino al nivel comunal, como un uso de suelo "equipamiento".

Cabe advertir que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.33, de la OGUC, los cementerios corresponden a equipamientos de salud, cuya ubicación, según lo señalado en el artículo 2.1.34., de la OGUC, es de competencia de los Planes Reguladores Comunes o Planes Seccionales. A su vez, cabe reiterar que no corresponde a materias de los instrumentos de planificación hacer referencia a leyes o decretos que rigen actividades específicas como la de la especie.

Por otra parte, procede observar que no corresponde establecer la escala de los equipamientos, por cuanto ésta se encuentra supeditada a lo previsto en el artículo 2.1.36., de la OGUC.

Respecto del uso de área verde, cabe precisar que no existen los "estándares de áreas verdes", toda vez que las superficies de dichas áreas se determinan sólo en función de la densidad.

En tal sentido, se hace presente que a los planes reguladores no les compete incluir la posibilidad de ceder áreas verdes en predios ajenos al loteo. La OGUC establece que las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el IPT respectivo que existan en el terreno a lotear y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno. Adicionalmente se debe hacer presente que dichas disposiciones se encuentran reglamentadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto se apartan del ámbito de los planes reguladores.

En relación a la vialidad del plan, cabe reiterar que en la OGUC se encuentran establecidas las materias propias del ámbito de cada uno de estos instrumentos , en orden a fijar el perfil, trazado de las vías y sus anchos medido entre líneas oficiales, así como los ensanches de las vías existentes, distinguiendo con precisión sus tramos, y estableciéndose que de conformidad al artículo 59, de la LGUC, sólo se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos en la Ordenanza del instrumento de planificación territorial y en sus planos respectivos.

Para los efectos del IPT no es relevante conocer la calidad jurídica de una vía, toda vez que lo que debe registrarse es la categoría de vía en que se clasifica o a la cual se asimila.

No procede por tanto, establecer en la Ordenanza del plan que dichas características deberán ser definidas por otros planes y menos aún a través del desarrollo de proyectos específicos. Cabe advertir que no es competencia de los instrumentos de planificación regular el desarrollo de proyectos específicos.

Cabe aclarar que la accesibilidad a los caminos públicos no es materia que deba ser tratada en un Plan Regulador, sino que debe estarse a lo preceptuado en el D.F.L N° 850 de 1997, del Ministerio de Obras Públicas, en la medida que dicha materia se encuentra radicada en el citado organismo.

La disposición de aguas lluvias y demás materias referidas a los caminos públicos, son aspectos que se encuentran expresamente establecidos en normas de competencia de otros organismos de la Administración, por lo cual no son materias de los planes reguladores y no deben ser tratados en los IPT.

Por razones similares los planes reguladores no pueden establecer normas para el manejo, procesamiento y preselección de residuos sólidos domiciliarios, evacuación de aguas servidas o efluentes contaminantes o cualquier otra norma que se aparte de las normas urbanísticas.

En tal sentido cabe reiterar que las exigencias respecto de los proyectos de loteo y urbanización, son materia de la OGUC y no de los instrumentos de planificación.

Los planes reguladores no pueden establecer "condiciones de uso", sino sólo normas urbanísticas, acorde con la LGUC y OGUC.

En las "Condiciones de Edificación", no corresponde establecer normas respecto de materias que carecen de sustento jurídico, tales como: la fijación de usos de suelo diferenciados por pisos de una construcción. Ejemplos: uso residencial solamente a partir de tercer o cuarto piso, uso de equipamiento obligatorio en primer piso.

No es pertinente definir la altura máxima como xx pisos o metros más mansarda, por cuanto un elemento como ese no tiene una altura fija. Las alturas máximas deben ser fijadas siempre en metros y adicionalmente se pueden fijar en pisos.

No es materia del PRC fijar alturas mínimas por pisos en los recintos habitables, dado que esa materia se encuentra regulada en la OGUC.

Tampoco es materia de PRC fijar longitud máxima de fachada y transparencia visual en edificaciones. Adicionalmente, se hace presente que la transparencia no es una norma urbanística. Sin embargo, tratándose de zonas típicas, o sectores aledaños a monumentos nacionales y zonas de conservación histórica, se podrán establecer condiciones urbanísticas especiales, en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo, a la morfología, y a las características arquitectónicas. (Art. 2.6.1, 2.7.8. y 2.7.9. de la OGUC).

No es materia de un IPT efectuar exigencias de arquitectura, como hall de acceso cerrado, tratándose de los recintos que generan ruidos, toda vez que no corresponde a una norma urbanística.

Tampoco es materia de un IPT permitir la concentración de áreas verdes en proyectos específicos, puesto que es contrario a lo regulado en la normativa vigente.

No corresponde tampoco al IPT, efectuar exigencias de diseño de los antejardines, así como contar con un % del predio arborizado con especies nativas.

No corresponde al IPT fijar exigencias de cualquier tipo de estudios, toda vez que ello se aparta de las competencias de dichos instrumentos. Ejemplo, Estudio para realizar excavaciones en subterráneos.

La "capacidad máxima de edificación", no corresponde a una norma urbanística de las contempladas en la OGUC.

No corresponde establecer una superficie máxima edificada por piso, sino coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad.

La altura máxima no puede definirse en función del ancho del antejardín, ya que ésta debe establecerse en el plan regulador.

Respecto a los distanciamientos exigidos para el funcionamiento de ciertas actividades, se precisa que la norma urbanística de distanciamiento se aplica al interior del predio en que se instalará la edificación y no puede afectar a terceros.

Respecto del "Nivel Natural del Terreno", procede anotar que la determinación del nivel del suelo natural debe atenerse a lo dispuesto en el artículo 5.1.13, de la OGUC, no siendo materia que pueda ser regulada en un IPT.

Por otra parte, la determinación de los "estándares de estacionamientos", es una materia propia de los Planes Reguladores de nivel comunal, por lo que no resulta procedente que en el instrumento intercomunal se establezcan "lineamientos" para su determinación.

Asimismo, establecer que un estudio técnico 'elaborado por un profesional especialista' fundamentará la dotación requerida de estacionamientos, resulta improcedente, toda vez que el artículo 2.4.1. de la OGUC señala que debe determinarlo el PRC.

III. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

Encontrándose expresamente regulado en el ordenamiento jurídico tanto el proceso de elaboración como el de aprobación de los planes reguladores en comento, no cabe sino concluir que los distintos organismos que participan en él deben observar el procedimiento específico establecido al efecto, no estando facultados para incorporar instancias ni disposiciones no contempladas en el mismo.

En los antecedentes que se adjunten a toma de razón, debe acreditarse el cumplimiento de todos los procedimientos establecidos en la OGUC, ejemplo: en el caso del PRI, en cuanto a consultar a las Municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan Regulador Intercomunal.

En el caso de modificaciones parciales de un plan regulador, el texto del decreto o resolución que las apruebe debe consignar claramente las normas que se mantienen y las que se modifican y/o derogan.

En los instrumentos que deben ser aprobados por el Consejo Regional, este organismo se deberá pronunciar sobre el proyecto en general, esto es Ordenanza, Memoria Explicativa y Planos que lo componen, lo que posteriormente será promulgado por resolución del Intendente. En este caso, en el texto de la resolución respectiva, se deberá transcribir el texto íntegro de la Ordenanza del Plan.

En cuanto al ingreso de estos planes al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), es menester señalar que dentro del contexto normativo vigente, en relación con la materia, - de acuerdo al artículo 10, letra h), de la ley N° 19.300, y a lo indicado en la OGUC -, la regla general establece que un

proyecto o actividad sometido al SEIA, debe contar con una Declaración de Impacto Ambiental, salvo que genere o presente alguno de los efectos, características o circunstancias que, de conformidad con la normativa vigente harían necesaria la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, correspondiendo a la autoridad ambiental competente pronunciarse, en su oportunidad, sobre esa materia.

Cabe agregar que dicha Autoridad no puede exigir, dentro de este proceso, que estos instrumentos de planificación se aparten de la legalidad vigente, por cuanto resulta un rol preponderante la representabilidad de nuestra SEREMI, la que debe indicar a los otros organismos del Estado las limitaciones que presentan los IPT para normar aspectos que se aparten de las normas urbanísticas y que por lo demás corresponden -en la mayoría de los casos- a materias que deben ser reguladas mediante Leyes o modificaciones de las leyes vigentes, precisamente por aquellos servicios que pretenden incluirse en los planes reguladores.

Finalmente, es dable hacer presente que en el evento que se hubieren introducido modificaciones al proyecto de plan regulador ya calificado favorablemente, la autoridad ambiental competente, deberá determinar la naturaleza de las mismas y definir si el proyecto debe reingresar a evaluación o no.

PATRICIA POBLETE BENNETT
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO


LEBL / OJ / MEBP / AMGC

