



Base de Dictámenes

MUN, modificación plan regulador comunal, incorporación humedales urbanos, normas urbanísticas, área de protección de valor natural

NÚMERO DICTAMEN E394238N23	FECHA DOCUMENTO 20-09-2023
NUEVO: SI	REACTIVADO: NO
RECONSIDERADO: NO	RECONSIDERADO PARCIAL: NO
ACLARADO: NO	ALTERADO: NO
APLICADO: NO	CONFIRMADO: NO
COMPLEMENTADO: NO	CARÁCTER: NNN
ORIGEN: DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN	
CRITERIO: APLICA JURISPRUDENCIA	

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictamen E51700/2020

Acción	Dictamen	Año
Aplica	E51700N	2020

FUENTES LEGALES

DFL 458/75 vivie art/116 inc/1 DFL 458/75 vivie art/116 inc/6 DFL 458/75 vivie art/116 inc/7 ley 21202 art/1 ley 21202 art/5 DFL 458/75 vivie art/60 inc/3 DFL 458/75 vivie art/64 DTO 47/92 vivie art/2/1/10 bis DTO 47/92 vivie art/2/1/13 inc/4 DTO 47/92 vivie art/2/1/18 inc/3 DTO 15/2020 minma art/18 DFL 458/75 vivie art/116 inc/2

MATERIA

La Municipalidad de Hualpén debe dictar, en el menor plazo posible, las modificaciones pertinentes a su plan regulador comunal a efectos de incorporar los humedales urbanos reconocidos conforme a la ley N° 21.202 y las normas urbanísticas que les sean aplicables, las que tienen que ser compatibles con el resguardo oficialmente establecido para dichas áreas de protección de recursos de valor natural.

DOCUMENTO COMPLETO

N° E394238 Fecha: 20-IX-2023

I. Antecedentes.

La Municipalidad de Hualpén consulta por los cambios que deben realizarse a su plan regulador comunal (PRC) en virtud de lo dispuesto en el artículo 5° de la ley N° 21.202 -que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos-, producto del reconocimiento de estos en su territorio.

En particular, solicita que se aclare cómo corresponde que sean zonificados y si tienen que considerarse los respectivos usos de suelo así como contemplar las disposiciones aplicables a los proyectos de urbanización y edificación.

Requerida sobre la materia, informó la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

II. Fundamentos jurídicos.

Conforme al artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”.

Añade su inciso sexto que “El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan”.

Para ello, su inciso séptimo define esas normas como aquellas contenidas en esa ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial (IPT) “que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas,

estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección”.

Por su parte, el artículo 1° de la ley N° 21.202 prevé que su objeto es proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, de oficio o a petición del municipio respectivo. Luego, los describe como “todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano”.

A continuación, su artículo 5° incorpora modificaciones a la LGUC, agregando el siguiente inciso tercero a su artículo 60: “Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos”.

Enseguida, la primera parte del artículo 64 de la LGUC, también modificado por el citado artículo 5°, prescribe que “En las áreas urbanas, los bienes nacionales de uso público que correspondan a terrenos de playa o riberas de mar, de humedales, de ríos y de lagos navegables, se usarán en concordancia con lo dispuesto en el Plan Regulador y su Ordenanza Local”.

A su turno, el artículo 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -aprobada por el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, indica que la planificación urbana comunal “regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un Plan Regulador Comunal”, consignando los aspectos urbanísticos a que se referirán sus disposiciones, anotando en su letra f) a las enunciadas normas urbanísticas.

En tanto, el inciso cuarto de su artículo 2.1.13. previene que se podrán autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del PRC o de los seccionales vigentes, dentro de los márgenes que señala, entre los cuales su letra k) define “Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza”.

Como se observa, el inciso tercero del artículo 60 de la LGUC mandata al planificador a incluir en los respectivos IPT a los humedales urbanos que hayan sido reconocidos como tales en virtud de la ley N° 21.202, en la categoría de área de protección de valor natural, junto con la preceptiva que regirá el otorgamiento de los permisos de urbanizaciones o edificaciones que en ellos se admitirán, lo que corresponde, en lo que interesa, a la determinación de las normas urbanísticas definidas en los artículos 116 de la LGUC y 2.1.10. bis, letra f), de la OGUC.

Luego, en cuanto a la determinación de las normas urbanísticas, cabe manifestar que el inciso tercero del artículo 2.1.18. de la OGUC, previene que para las áreas de protección de recursos de valor natural -como lo son los humedales urbanos así declarados-, los IPT podrán fijar las condiciones urbanísticas que tendrán cumplir

los proyectos que se pretendan emplazar en aquellas, las que deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para tales áreas.

Por tanto, dicha obligación deberá cumplirse por cada instrumento, cuando corresponda, y considerará la fundamentación que sustentó la respectiva declaratoria y su coherencia con los antecedentes del IPT y su modificación.

Asimismo, en ese contexto, el artículo 18 del decreto N° 15, de 2020, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el reglamento de la ley N° 21.202, consigna que “Desde la fecha de publicación del acto administrativo que resuelva el reconocimiento de un humedal urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente, las municipalidades deberán dictar, en el menor plazo posible, la ordenanza local y los planos actualizados del plan regulador respectivo, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se pretendan emplazar en dichas áreas de protección de recursos de valor natural”.

Sobre tal materia, el dictamen E51700, de 2020, de este origen -que cursó con alcances el enunciado reglamento-, precisó, en lo que atañe, que “todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos”.

Finalmente, en relación a la incorporación de las reglas respectivas en el PRC, y sin perjuicio del procedimiento general de modificación, el inciso segundo del artículo 45 de la LGUC autoriza a las entidades edilicias a introducir enmiendas al plan regulador comunal conforme a la tramitación a que alude, en las materias que define, entre las que se encuentra su numeral 3.- sobre “Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley”, regulada en el citado artículo 2.1.13. de la OGUC.

III. Análisis y conclusión.

Mediante la resolución exenta N° 378, de 2023, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró humedal urbano, para efectos de lo dispuesto en la ley N° 21.202, el humedal denominado “Humedal Urbano Price”, ubicado en la comuna de Hualpén.

En consecuencia, ese municipio deberá dictar, en el menor plazo posible, las modificaciones pertinentes a su plan regulador comunal -aprobado por el decreto alcaldicio N° 90, de 2023-, con el objeto de incorporarlo en calidad de área de protección de valor natural, así como también las normas urbanísticas que fijen las condiciones bajo las que tendrán otorgarse, en caso de admitirse, los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en dicha zona, las que deberán ser compatibles con su resguardo oficial.

Por último, consta que por el oficio N° 881, de 2022, el Alcalde de la Municipalidad de Hualpén solicitó a la referida Cartera de Estado, en el marco de la citada ley, el reconocimiento del humedal Vasco da Gama-Chimalfe, de la misma comuna, al que, una vez efectuada la declaración de la especie, le será aplicable lo expresado

que, una vez otorgada la declaración de la especie, se será aplicable lo expresado en el presente pronunciamiento.

Saluda atentamente a Ud.,

OSVALDO VARGAS ZINCKE

Contralor General de la República (Subrogante)

POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS