



0396  
ORD. \_\_\_\_\_

ANT.: Su Ord. N° 1468 de 08 de Octubre de 2018, solicitando revisión pronunciamiento de esta SEREMI MINVU, contenido en Ords. N°s 01019 y 01348 de 2018.

MAT.: Da respuesta  
Temuco, 22 MAR. 2019

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

A: DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALIDAD DE PUCÓN

Por Ord. referido en el Ant. Ud. solicita a esta repartición, la revisión de los pronunciamientos contenidos en Ord. 01019 y 01348 / 2018, los cuales corresponden a respuestas emitidas al representante legal de Casino Del Lago S.A., el cual consultó a esta SEREMI de Vivienda, respecto de la normativa aplicable a un terreno urbano de la comuna de Pucón, en la cual estaría proyectándose un Casino de Juegos.

En efecto, esta SEREMI informó respecto de la imposibilidad de emitir un pronunciamiento definitivo, toda vez que la planimetría resultaba evidentemente borrosa, tanto en el formato papel con el que cuenta esta repartición, como así mismo la versión existente en plataforma digital [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl), limitándose dichos oficios a señalar que, para el caso de no existir una norma contenida en el PRC, correspondería aplicar las normas urbanísticas genéricas.

Al respecto, cabe señalar que el Plan Regulador Comunal (PRC) vigente de Pucón (Fig. N°1), es un instrumento que suma más de 24 años sin ser actualizado (Promulgado en Diario Oficial de fecha 06.05.1994, presentando Planes Seccionales anteriores, en sector Quelhue en 1980 y Península de Pucón en 1985). Fue desarrollado de forma artesanal (dibujado a mano, empleando láminas adhesivas con tramas cipatón para definir sus achurados) y que, a diferencia del estándar empleado hoy en día para estos fines, carece de total georreferenciación y asistencia por computador (CAD, Argis), para estos fines.

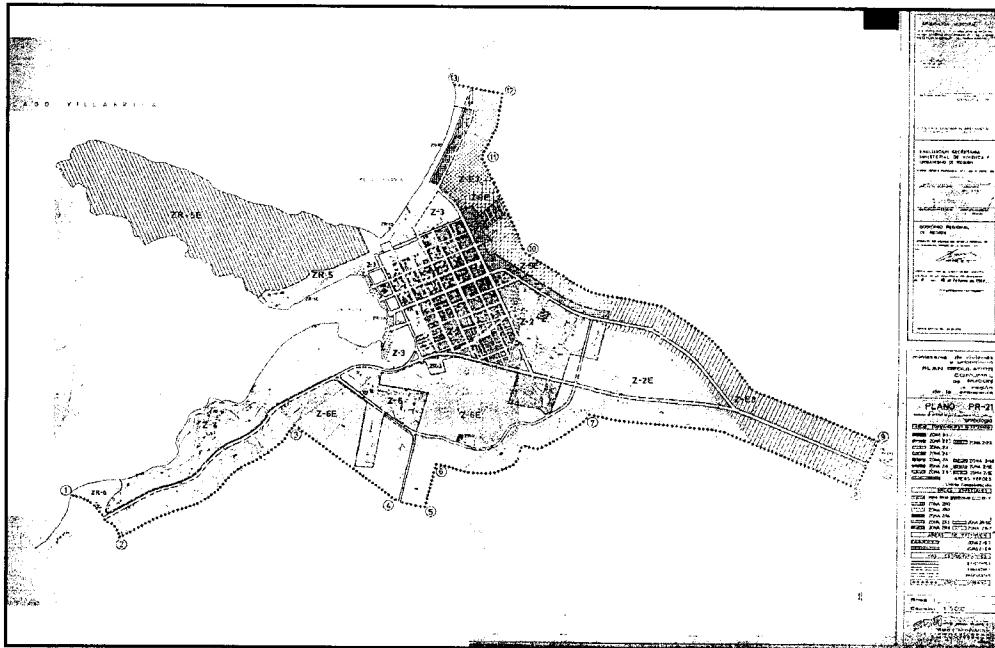


Fig. N°1 Plan Regulador Comunal de Pucón, Fuente: [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl)

Con respecto al terreno en consulta y su normativa aplicable para la construcción de un futuro proyecto, la zonificación asociada a la consulta no resulta clara en su definición como se puede apreciar en la Fig N°2, de acuerdo a los antecedentes aportados. (Imagen Plan Regulador Comunal vigente, Publicado en plataforma MINVU oficial [www.observatorio urbano.cl](http://www.observatorio urbano.cl)).

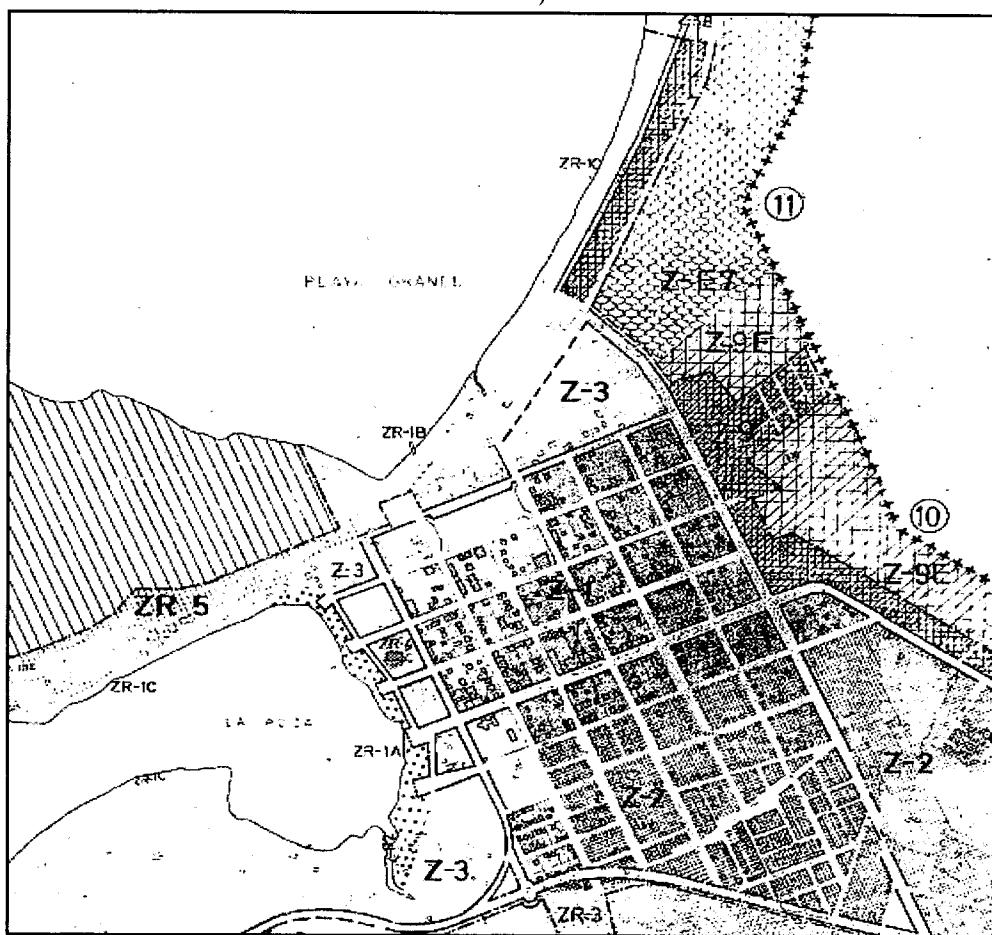


Fig. N° 2 - Detalle Plan Regulador Comunal de Pucón.

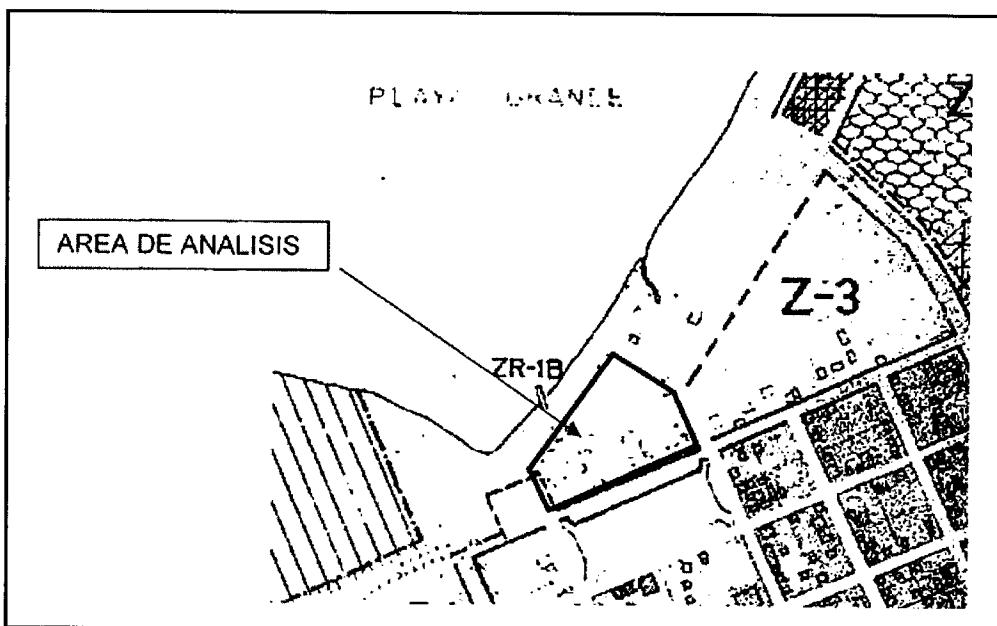


Fig. N° 3 - Ubicación Terreno en Análisis.

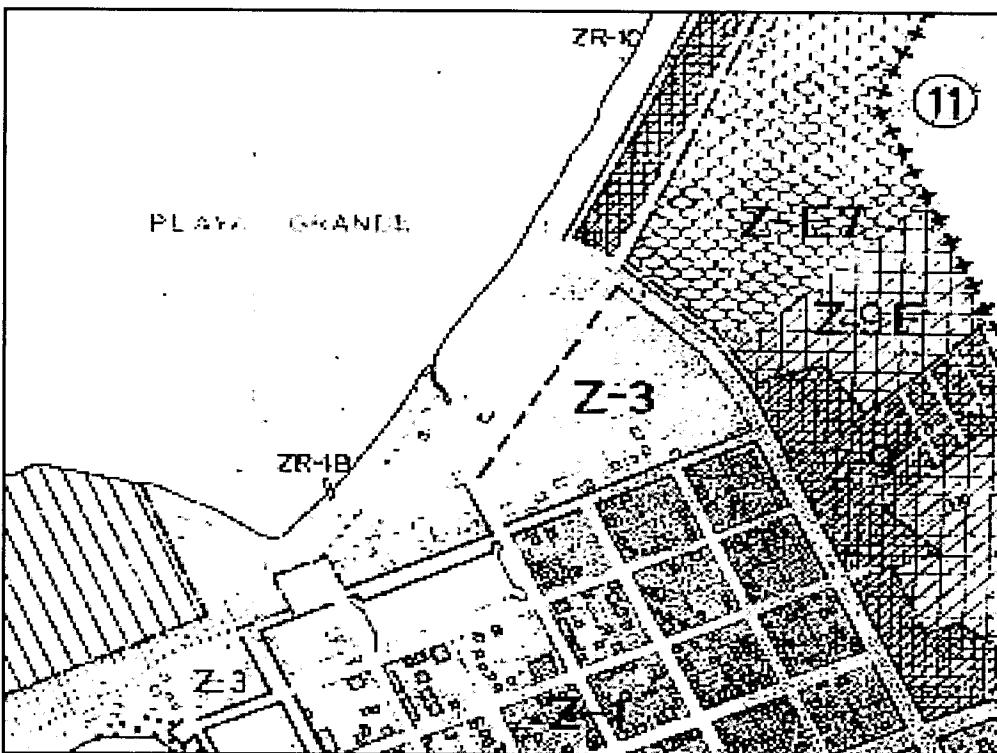


Fig. N° 4 – Detalle Zonificaciones Z1, ZR-1C, ZR-1B y Z-3

Como se puede apreciar en la Fig. N°4, las zonificaciones Z1, ZR-1C, ZR-1B y Z-3 no se encuentran delimitadas entre sí, no permitiendo una correcta lectura de la zona de emplazamiento del terreno en consulta (Fig. N°3). Asimismo, en viñeta (Fig. N°5) no es posible identificar claramente el achurado de la Zona Z-3 en la zonificación del PRC, no siendo homogéneo para la totalidad de la zona.

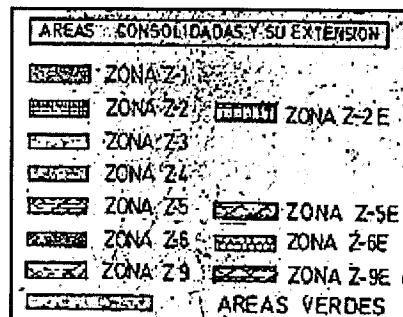


Fig. N°5 Viñeta Plan Regulador de Pucón

Coinciendo con el pronunciamiento de esta SEREMI, la División de Desarrollo Urbano, por Ord. N° 0060 de 01 de Febrero de 2019, señala que la calidad gráfica de la planimetría del Instrumento de Planificación Territorial es deficiente, lo que obviamente incide en la indefinición de la zona respecto de las normas urbanísticas aplicables. Desataca, además, las atribuciones que el artículo 4º de la LGUC le atribuye a las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo, para interpretar los Instrumentos de Planificación Territorial y supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización.

Ahora bien, recientemente, en el mes de Febrero del presente año 2019, el Centro de Documentación, CEDOC del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, subió a la plataforma Observatorio Urbano la memoria del IPT de Pucón, en la cual, para la Zona Z3 se define lo siguiente: "Se incluyen las manzanas que enfrentan las riberas del lago, en parte de la Playa Grande y La Poza".

Frente a este escenario, existiendo una deficiente gráfica en la planimetría del IPT, la que sólo se sostiene con la definición que para esa zona da la memoria, debemos invocar el espíritu del planificador, el cual al no definir claramente en la planimetría la zonificación, lo deja entregado a la definición que para la Zona Z 3 da en la Memoria del IPT.

Ahora bien, a lo anterior se ha sumado el hecho de las contradicciones contenidas en los Certificados de Informaciones Previas otorgados por la Dirección de Obras Municipales, la cual, a la fecha, ha otorgado tres Certificados de Informaciones Previas (CIP), disímiles entre ellos, en lo que dice relación a la clasificación de la vialidad. Éstos son:

A) CIP DOM Pucón N° 566 de fecha 01-09/2016.

Tipo de Vía: Miguel Ansorena: Sin Antecedentes; C. Holzapfel: Estructurante según PRV.

B) CIP DOM Pucón N° 526 de fecha 31-08-2018.

Tipo de Vía: Miguel Ansorena: Vía Colectora Distribuidora / Entre Variante Ruta 199 CH y Ramón Quezada; C. Holzapfel: Vía Colectora Distribuidora / Entre P. de Valdivia y Colo Colo.-

“Considerando que la Zona no cumple con la totalidad de las normas urbanísticas, efectivamente podrán usarse en subsidio las disposiciones de carácter general, que sobre algunas de ellas regula la OGUC”.

C) CIP DOM Pucón N° 600 de fecha 27-09/2018.

Tipo de Vía: Miguel Ansorena: Vía de Servicio; C. Holzapfel: Vía de Servicio.-

Respecto de lo anterior y de la evidente discordancia que existe entre los tres CIP, requerimos de esa DOM definir, a la brevedad, correctamente la vialidad, de acuerdo a la normativa aplicable.

En todo caso, cabe señalar que el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones mediante Resolución N° 699 Exenta de fecha 12.04.2018 estableció la Red Vial Básica en la comuna de Pucón, definiendo a la vía C. Holzapfel como "Vía Colectora", en el tramo Pedro de Valdivia hasta Av. Colo-Colo. (En concordancia con el Certificado de Informaciones Previas N° N°526 del 31.08.18).

Saluda Atte. a Ud.



RTH// GAC/ ABR/SC  
DISTRIBUCIÓN:  
. DOM Pucón.-  
. DDUI MINVU Araucanía.-  
. Jefa Sección Jurídica  
. Of. Partes.-