



PROPUESTA DE ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA ENMIENDA N° 03-2024 INCORPORACION NORMATIVA DE HUMEDAL URBANO “ESTERO EL JOTE” DE LA LOCALIDAD DE QUINTAY

MEMORIA EXPLICATIVA

1. GENERALIDADES

La presente enmienda surge de la revisión continua de los instrumentos de planificación territorial de la comuna de Casablanca, y del requerimiento de mejorar las condiciones de edificación y urbanización de las distintas zonificaciones del Plan Regulador Comunal.

De acuerdo al Artículo 45° inciso segundo, numeral 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - LGUC, se podrán realizar enmiendas a los Planes Reguladores Comunales, en "disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General", y en conformidad a lo indicado en el inciso cuarto del Art. 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción - OGUC; lo que permite al Honorable Concejo Municipal el autorizar enmiendas que alteren las condiciones del Plan Regulador en distintas materias, y en lo particular, a lo referido a la letra k) del citado artículo:

k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural

2. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA ENMIENDA

2.1 Contexto general

Según la Convención sobre los Humedales (Ramsar, 1971) y la Ley 21.202 de Humedales Urbanos (MMA, 2020) estas áreas se definen como *“extensiones de marismas, pantanos, turberas y aguas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluyendo las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros.”*

Estas zonas son de gran importancia, ya que cumplen distintas funciones a nivel ecológico, económicos, sociales y culturales, y tienen un rol fundamental en la preservación ambiental y para contrarrestar los efectos de los procesos de cambio climático.

Los humedales, dependiendo de si son estos costeros o continentales, funcionan como reservorios de agua dulce y ayudan a la reposición de aguas subterráneas. Además, sirven de hábitat para un gran número de especies y organismos, salvaguardando los ecosistemas y disminuyendo la pérdida de biodiversidad. Debido a sus características, sirven como excelentes controladores de inundaciones y en también como protección frente a marejadas, evitando la pérdida y retroceso de las playas.

A pesar de que se considera principalmente la variable ambiental, la protección de los humedales se presentan como una oportunidad única de planificación territorial y urbana sostenible, ofreciendo diversos beneficios para la calidad de vida de las comunidades, formando parte de los espacios públicos y áreas verdes comunales, sirviendo como puntos de atracción, de recreación y de concientización respecto a la preservación del equilibrio biológico.



Su regulación también protege a las personas, debido a que su delimitación y conservación evita que se urbanicen y se construyan viviendas o equipamientos de alto impacto sobre ellos, a pesar de que no ser suelos aptos para ello.

El reconocimiento de los Humedales Urbanos dentro de la planificación territorial se enmarca, además, en concordancia con el ámbito temático número 3 – Equilibrio Ambiental de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014) que, dentro de sus objetivos específicos, considera: **“Objetivo 3.1. Considerar los sistemas naturales como soporte fundamental en la planificación y diseño de las intervenciones en el territorio”** y como lineamiento:

3.1.3. “Incorporar en los Instrumentos de Planificación Territorial reglas y planes especiales para los bordes costeros marítimos, lacustres y fluviales, de canales y humedales, incluyendo el tratamiento de los cauces como corredores o paseos urbanos que “introducen” la naturaleza en la ciudad, contribuyen a regular el clima y resguardan la biodiversidad”.

A nivel local, el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de Casablanca, correspondiente al periodo 2022-2030, reconoce la importancia de estos procesos, lo que se ve reflejado en su **“Lineamiento 4. Preservar los ecosistemas naturales de la comuna”** y su objetivo estratégico *“4.1 Desarrollar estrategias y planes de preservación de servicios ecosistémicos de humedales, santuarios de naturaleza y en general de todos los ecosistemas naturales, en coordinación con las comunidades y los municipios de las comunas involucradas en estos territorios.”*

El Plan Regulador Comunal de Casablanca establece tres objetivos ambientales, entre ellos, la dotación de nuevas áreas verdes y resguardar los servicios ecosistémicos ambientales de los recursos de agua (esteros y canales) presentes en la ciudad como en las localidades rurales y resguardar las condiciones paisajísticas, de vistas y biodiversidad de los acantilados costeros de Quintay (PRCC, 2020).

Por otro lado, el Diagnóstico Ambiental del plan reconoce cinco problemas ambientales estratégicos, que se relacionan con: el paso de flujo de carga al interior de las localidades; la falta de un sistema de espacios públicos que integre los servicios ecosistémicos de esterros y canales; el déficit de áreas verdes; la presencia de actividades productivas agrícolas en áreas residenciales y la pérdida de biodiversidad de acantilados costeros y del Estero El Jote de la localidad de Quintay (PRCC, 2020).

2.2 Reconocimiento del Humedal Urbano “Estero El Jote”

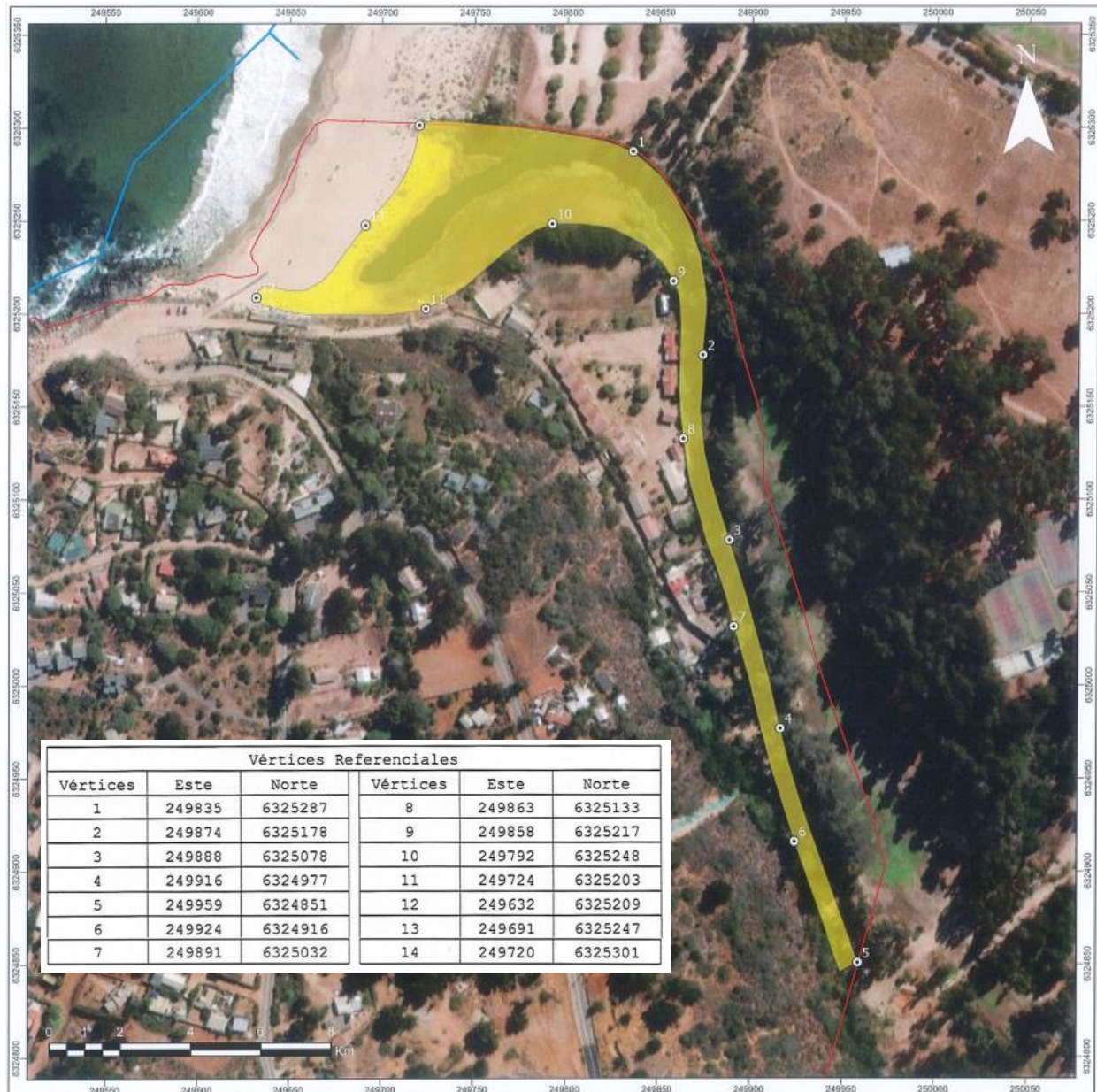
Mediante Resolución Exenta N°1430 de fecha 21 de diciembre de 2023, el Ministerio del Medio Ambiente reconoce, por solicitud municipal, la declaración de humedal urbano del “Estero El Jote”, el que se ubica en el límite norte de la zona urbana del sector de Playa Grande de la localidad de Quintay.



Ubicación geográfica | Fuente: Ministerio del Medio Ambiente



El reconocimiento se realiza sobre un área que cuenta con una superficie total de 1.65 hectáreas, y que se ubica totalmente dentro del límite urbano de la comuna de Casablanca (PRC), Región de Valparaíso y de los límite extensión urbana del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL).



Límites del Humedal Urbano | Fuente: Ministerio del Medio Ambiente

El “Estero El Jote” es el principal curso de agua de la localidad de Quintay, y cuenta una importante y variada biodiversidad nativa, la cual es necesario proteger, y entre la que se encuentran especies como el coipo, pilpilén, diuca, gaviota de franklin, zarapito, ralladito, picaflor gigante, entre otros, y de vegetación conformada por remanentes de bosque esclerófilo como peumo, molle, boldo, y litre, así como como otras especies nativas, como el palito negro, llantén, brea, pata de guanaco, oreja de zorro, entre otras.

En cuanto a problemáticas, se encuentra sometido a una fuerte presión por amenazas antrópicas, principalmente por el uso desmedido de su recurso hídrico, de presiones por el crecimiento inmobiliario y habitacional de sectores aledaños y la presencia de especies exóticas al lugar. En cuanto a amenazas naturales, la actividad sísmica característica de nuestro país y su cercanía al mar, generan riesgos de tsunamis y también de remociones en masa, debido a la erosión y endurecimiento de los suelos.

3. PROPUESTA DE ENMIENDA

El Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en su inciso tercero, indica: “*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.*”

Para dar cumplimiento a la normativa indicada, se propone la incorporación de una zonificación especial de protección para esta área de valor natural, con características similares a las establecidas para la ZPBC-1 ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA del Plan Regulador Comunal de Casablanca (PRCC).

Esta corresponde principalmente a “**edificaciones con destinos complementarios al área verde**”, de acuerdo a como lo define el Artículo 1.1.2. de la OGUC, vale decir, construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

Además, se propone la incorporación de Equipamiento Científico, a escala de equipamiento básico, para incorporar establecimientos destinados a investigación y divulgación científica, enfocado principalmente en la educación ambiental y sensibilización de la comunidad.

Las condiciones urbanísticas propuestas son las siguientes:

ZPHU-1 ZONA DE PROTECCIÓN HUMEDAL URBANO

Se define en la localidad de Quintay, una Zona de Protección de recursos de valor natural, identificada como ZPHU-1 en el Plano PRCC-Q1, correspondiente al área del humedal urbano “Estero El Jote”, el que deberá cumplir con las siguientes condiciones urbanísticas:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
	CLASIFICACIÓN	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	Científico	En establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica
	Esparcimiento	Asociado a construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos.
ESPACIO PÚBLICO		Parque, Áreas Verdes.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente el uso Residencial y de Actividades Productivas		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima (m ²)	10000
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,01
Coeficiente Constructibilidad	0,02
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	15
Altura Máxima de Edificación (m)	5
Antejardín (m)	10
Rasante	Según OGUC



4. PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE LA ENMIENDA

Posterior a la elaboración de la propuesta de enmienda por parte de la Oficina de Asesoría Urbana, se solicita aprobación de la propuesta de enmienda por parte del Honorable Concejo Municipal para iniciar la difusión del proceso a la comunidad, en concordancia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y lo dispuesto en su Artículo 43°, contemplando -en resumen- las siguientes etapas:

- Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto y de sus efectos, lo que se hará de acuerdo con lo que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el anteproyecto a la comunidad, en la forma indicada en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Consultar la opinión del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), en sesión citada expresamente para este efecto.
- Exponer el anteproyecto a la comunidad, con posterioridad a la o las audiencias públicas, por un plazo de treinta días.
- Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
- Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto hasta treinta días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior, o del vencimiento del plazo de exposición del proyecto a la comunidad, en su caso.
- Revisar e incorporar las observaciones acogidas en el proceso de consulta, en sesión de comisión de Ordenamiento Territorial convocada especialmente para este efecto.
- Presentar la propuesta definitiva ante el Honorable Concejo Municipal para su aprobación.
- Elaborar el Decreto de Alcaldicio de aprobación correspondiente, remitiendo los antecedentes para publicación en el Diario Oficial para su entrada en vigor.



ENMIENDA 03-2024 | INCORPORACION NORMATIVA DE HUMEDAL URBANO “ESTERO EL JOTE” DE LA LOCALIDAD DE QUINTAY AL PRCC

ORDENANZA LOCAL

Artículo 1°:

“Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Casablanca, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° Alcaldicio N° 4674 de fecha 01.10.2020 y publicada en el Diario Oficial de la República de Chile con fecha 26.10.2020, en la siguiente forma:

1. Modifíquese el Artículo 9° NORMATIVA ESPECÍFICA POR ZONA, en los siguientes términos: agréguese, a continuación de la expresión “Recursos de Valor Cultural (ZCH-L)”, lo siguiente: “y Natural”
2. Remplácese el título del Capítulo V “PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL”, por el siguiente “PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL Y NATURAL”
3. Intercálese, en el Artículo 10° NORMAS GENERALES, el siguiente inciso segundo nuevo:

“Los recursos de valor natural que constituyen el patrimonio ambiental de las zonas urbanas de la comuna de Casablanca están representados por el Humedal Urbano “Estero El Jote” de la localidad de Quintay, el que se señala en el presente Capítulo y que está graficado en el plano correspondiente.

4. Agréguese, el Artículo 14° bis HUMEDALES URBANOS, en el siguiente tenor:

“En las áreas urbanas del PRCC se reconocen los humedales urbanos declarados conforme a la Ley N°21.202 del Ministerio del Medio Ambiente, de acuerdo con lo siguiente:

ZPHU-1 ZONA DE PROTECCIÓN HUMEDAL URBANO

Se define en la localidad de Quintay, una Zona de Protección de recursos de valor natural, identificada como ZPHU-1 en el Plano PRCC-Q1, correspondiente al área del humedal urbano “Estero El Jote”, el que deberá cumplir con las siguientes condiciones urbanísticas:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
	CLASIFICACIÓN	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	Científico	En establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica
	Esparcimiento	Asociado a construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos.
ESPACIO PÚBLICO		Parque, Áreas Verdes.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente el uso Residencial y de Actividades Productivas		



CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Superficie Predial Mínima (m ²)	10000
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,01
Coefficiente Constructibilidad	0,02
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	15
Altura Máxima de Edificación (m)	5
Antejardín (m)	10
Rasante	Según OGUC

5. Incorpórese la Lámina PRCC-Q1 al legajo de planos del Plan Regulador Comunal de Casablanca, correspondiente a lo siguiente:

ENMIENDA N°03 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO

PLAN PRCC-Q1
HUMEDAL URBANO ESTERO EL JOTE DE QUINTAY
INCORPORACION INFORMATIVA PARA QUE CONFORME A LA LEY 20.255 DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

SIMBOLOGIA

CANTONAMIENTA BASE
 - Límite urbano
 - División predial
 - Ubicaciones
 - Área verde existente
 - Línea de alta marea
RED HIDROGRAFICA
 - Río
 - Estero
TOPOGRAFIA
 - Contorno de nivel principal
 - Contorno de nivel secundario

ZONAS DESTINADAS AL DESARROLLO URBANO
 - Riesgo de inundación
 - Riesgo de inundación en masa
 - Riesgo de inundación por tsunami
 - Pasado costoso por riesgo de inundación

REGION DE VALPARAISO **COMUNA DE CASABLANCA**

FUENTE CARTOGRAFICA RECORDEA

APROBACION Y CERTIFICACION DE LA ENMIENDA

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE CERTIFICA QUE LA PRESENTE ENMIENDA N°... AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA FUE PROMULGADA POR ACUERDO N°... DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL, ADOPTADO EN SESION N°... DE FECHA... Y VOTADO POR EL SIGUIENTE ALCALDADO N°... DE FECHA...

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SECRETARIA REGIONAL MINISTERIO DE VALPARAISO

INFORME TECNICO OFICIO DND N°... DE FECHA...

INCORPORACION AL ARCHIVO DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CASABLANCA

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE CERTIFICA QUE EL PRESENTE PLANO FUE ADEMSADO BAJO EL N°... Y DEL ORDENADO BAJO EL N°... DEL REGISTRO DE CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CASABLANCA DEL AÑO...

PROMULGACION DE APROBACION MUNICIPAL

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE CERTIFICA LA APROBACION DE LA PRESENTE ENMIENDA FUE PROMULGADA POR EL DICTADO ALCALDADO N°... DE FECHA... Y PUBLICADO EN EL SUPLENTE OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE CON FECHA...

6 325.200 N
250.000 E

PLAN DE UBICACION | ZONA URBANA DE QUINTAY
ESCALA 1:5000

VERTICES REFERENCIALES					
VERTICES	EASTE	NORTE	VERTICES	ESTE	NORTE
1	248954	632285	8	248959	632314
2	248914	632318	9	248958	632317
3	248958	632319	10	248792	632324
4	248919	632477	11	248792	632322
5	248959	632481	12	248952	632329
6	248954	632493	13	248951	632327
7	248951	632385	14	248792	632331

PLAN DE ZONIFICACION ZPAQ-1 | HUMEDAL URBANO ESTERO EL JOTE
ESCALA 1:2000