



ORD.: N° ---1847-- /

ANT.: Correo Electrónico de fecha 1 de julio de 2016 de Director de Obras de Casablanca ingresado a oficina de partes SEREMI MINVU con fecha 4 de julio de 2016

MAT.: Se pronuncia sobre aplicación de normas de la zona ZHM-2 del PRC de Casablanca.

VALPARAISO, **12 JUL 2016**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE CASABLANCA

1. Mediante correo electrónico citado en el antecedente se consulta sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcción para predio emplazado en zona ZHM-2 del Plan Regulador de Casablanca, sobre el cual se ha ingresado una solicitud de obra nueva para locales comerciales.
2. Se indica en la presentación, que sobre el predio se emplaza una construcción, la cual fue autorizada mediante permiso y recepción del año 1969. No obstante lo anterior, en la propiedad se han levantado posteriormente diversas construcciones sin tramitarse el permiso respectivo. Se señala además que el predio se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública.
3. En el contexto señalado se plantean dos aseveraciones:
 - 3.1 Que reponer las construcciones en la línea de cierre antigua existente contraviene lo dispuesto en el artículo 59 bis, letra a), en aquellas partes del frente predial que no contaban con permiso y que no son regularizables en su estado actual (fuera de la línea de edificación), ya que fueron intervenidas y reconstruidas sin permiso.
 - 3.2 Que el PRC Vigente establece un antejardín de 3 metros, por lo que, sumado ello a la declaratoria de utilidad pública, la construcción debe retranquearse 3.2 metros.
 - 3.3 Que el interesado que solicita el permiso de obra nueva ha señalado que en este caso aplica lo establecido en la circular DDU ESP 003/2014 según la cual, no habiendo ninguna exigencia para la continuidad en el IPT, ésta se debe materializar manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante, las que mantienen en la totalidad de la cuadra el concepto de continuidad.
4. En el contexto del caso descrito, en el cual no se precisa con exactitud mayores antecedentes del predio y dado el carácter de la consulta referido a la aplicación de normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cabe señalar que la potestad de instruir sobre dichas normas está radicada en la División de Desarrollo Urbano MINVU, conforme lo establecido en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. En el mismo sentido, cabe indicar que las facultades detentadas por esta SEREMI en relación a pronunciamientos sobre normativa de urbanismo y construcciones se circunscriben fundamentalmente a la aplicación de los artículos 4, 12 y 118 de la LGUC.

6. En tal sentido, se cumple, al amparo de lo establecido en el artículo 4 de la LGUC con informar respecto de la normativa que aplica al caso en comento.
- 6.1 En primer término, es necesario considerar lo establecido en el artículo 59 bis de la LGUC, el cual señala lo siguiente:
- “...Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo precedente, la parte afectada del inmueble estará sujeta a las siguientes reglas:*
- a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones, no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.*
- No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables, podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la edificación que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos.*
- Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en la letra siguiente.*
- b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en los lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen de la letra precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.*
- c) Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121.*
- Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes...”*
- 6.2 En relación a la mención del artículo 62 de la LGUC expresado en la letra a) del artículo 59 bis de la misma ley, es relevante para el caso, señalar que las excepciones para poder realizar aumentos son aplicables a actividades productivas de acuerdo a lo establecido en dicha norma y lo instruido en circular DDU 194. Para mejor consideración, se transcribe fragmento del referido artículo 62 de la LGUC:
- “...sin embargo, los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provocare su actividad productiva no estarán afectos a dicho congelamiento, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto...”*
- 6.3 En último término, señalar que la zona ZHM-2 del PRC de Casablanca, permite en general, antejardín optativo, salvo para algunas excepciones (Av. 11 de septiembre y Av. Constitución), para las cuales se exige antejardín obligatorio de acuerdo a características específicas para cada caso.

7. De acuerdo a lo anterior puede apreciarse que la letra a) del artículo 59 bis resulta aplicable en tanto se cuente con los permisos respectivos, como así también, los aumentos que permite el artículo 62 de la LGUC, siempre y cuando se trate de un uso de actividad productiva. Dependiendo del uso y condiciones de la construcción en el predio, podrá aplicarse alternativamente lo establecido en el literal b) o c) del mismo artículo transcrito, considerando, para este último caso, las limitaciones del artículo 121 de la LGUC.
8. Con todo, si bien la aplicación de dicha preceptiva permite aumentos de volumen con las condiciones ahí establecidas, sobre un área declarada de utilidad pública, cabe aclararse que en ningún caso permite que los aumentos se emplacen en la parte del predio afecta a exigencias de antejardín, como parece solicitarse según lo expuesto por esa DOM, toda vez que los aumentos deben cumplir armónicamente con el resto de las normas del PRC Vigente.
9. Ahora bien, en relación a lo establecido por la circular DDU ESP 003/2014, respecto de sistemas de agrupamiento continuo, nada obsta, en el caso en comento, su aplicación, debiendo en todo caso, aplicarse la norma urbanística "sistema de agrupamiento" en armonía con las demás normas urbanísticas que se establecen en el plan regulador, como las tratadas en este caso: "franjas afectas a declaratoria de utilidad pública" y "antejardines".
10. En conclusión, corresponde que esa DOM evalúe los antecedentes de la solicitud respectiva y verifique en la documentación que corresponda, la procedencia de acoger la aplicación de los artículos 59 bis y 62 de la LGUC para el caso en comento, tomando en consideración la normativa aplicable sobre la materia, cumpliendo con los plazos y procedimientos establecidas en la OGUC, considerando las instrucciones establecidas en la circular DDU 284, todo lo cual se informa en virtud de las facultades establecidas en el artículo 4 de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.,

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO


MVVD/FZV

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO ()

