

ORD.: N° ---2179-- /

ANT.: Carta de fecha 4 de julio de 2017 de Juan Domingo Silva

MAT.: Pronunciamiento en relación a zonificación PREMVAL sector Lagunillas, comuna de Casablanca, art 4 LGUC

VALPARAISO, **-4 AGO 2017**

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

A : JUAN DOMINGO SILVA VALLADARES

Mediante carta citada en antecedentes se expone la situación del predio ROL 162-355, emplazado en Calle La Palmilla, sin número, en la localidad de Lagunillas de la Comuna de Casablanca, el cual, según se ha indicado en el certificado de informaciones previas N°1133 del 29 de septiembre de 2016, se encuentra afecto en parte, al área rural y en parte, a la zona de extensión urbana definida como ZE2.

En relación a lo señalado se nos solicita poder modificar el PREMVAL con el objeto de que el predio se inserte completamente en la zona de extensión urbana.

Los argumentos esgrimidos por el recurrente para solicitar lo señalado dicen relación con liberar de la exigencia de superficie predial mínima de 2 ha impuesta en la parte del predio afecta al área rural, a fin de que el lote de 0,54 ha pueda ser subdividido y de ese modo sus familiares puedan aplicar los subsidios habitacionales obtenidos por ellos. Se señala además que el sector es una zona de expansión urbana y que se ha transformado en un barrio o sector de casas y habitación no agrícola y que el sitio rol 162-355 es el único del sector que ha quedado afecto a dos zonas mientras que el resto de los predios habitacionales del sector habrían quedado dentro de la zona ZE2.

Analizada la situación del lote, es posible apreciar que efectivamente el predio se encuentra afecto al área rural y zona de extensión urbana establecidas en el PREMVAL cuya aplicación no es posible de ser cambiada mediante la vía interpretativa establecida en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de modo que no es posible acoger la solicitud planteada.

Lo anterior no obsta a que el predio, en su parte urbana pueda ser subdividido en conformidad a la norma de superficie predial mínima establecida para dicha zona, a saber, de 1000 metros cuadrados, no siendo posible aplicar dicha exigencia urbanística a la parte rural del predio, dado que ello vulneraría la norma de subdivisión predial mínima de 2 ha establecida en el artículo 53 del PREMVAL para el área rural.

Lo anterior se ampara fundamentalmente en lo señalado en el artículo 2.1.21 de la OGUC, precepto según el cual *"...En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas..."*

Como puede apreciarse del precepto recién citado, la norma de superficie predial mínima establecida para cada zona deberá cumplirse en conformidad al indicador respectivo definido para el área rural y para la zona de extensión urbana, producto de lo cual en la primera no podrán generarse lotes de menos de 2ha, mientras que en la segunda no podrán generarse lotes de menos de 1000m2. Ahora bien, en caso de que la porción afecta al área rural, sea menor a la norma de superficie



predial mínima establecida en el IPT, no será posible subdividir el predio en dicha parte, lo cual no obsta a la subdivisión del predio en aquella parte que sí cumpla con las normas de subdivisión predial mínima.

Es preciso consignar que estando el predio afecto, si bien parcialmente, a una zona de extensión urbana, el proceso de subdivisión que se ejecute deberá efectuarse en conformidad a lo establecido en el artículo 3.1.2 de la OGUC.

Todo lo anterior se informa en virtud de las facultades establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.,




MVVD/FZV

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



DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia

SI () NO (x)