



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD.: N° ----947-- /

ANT.: Ingreso de fecha 12.02.2019, de don José Luis Tapia.

Solicita pronunciamiento de esta Seremi MINVU, ante el rechazo que emitió la DOM de Concón, mediante Resolución N° 25/25.01.2019, respecto del Ingreso N° PE-2165 de fecha 28.08.2018, relativo al predio ubicado en Manantiales N° 966 de la comuna de Concón, Rol de Avalúo: 3280-10.

MAT.: Responde -según Art. 4 (LGUC)- solicitud de pronunciamiento sobre la pertinencia de la observación N° 3 contenida en el Acta vinculada a la revisión del Ingreso N° PE-2165/28.08.2018, que culminó con la Resolución de rechazo N° 25/25.01.2019 de la DOM de Concón.

VALPARAÍSO, 20 MAR 2019

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

A : SR. JOSÉ LUIS TAPIA

Mediante carta citada en el Antecedente, solicita pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial, ante el rechazo que emitió la DOM de Concón, mediante Resolución N° 25/25.01.2019, respecto del Ingreso N° PE-2165 de fecha 28.08.2018, relativo al predio ubicado en Manantiales N° 966 de la comuna de Concón, Rol de Avalúo 3280-10.

Específicamente, se consulta sobre la interpretación del Plan Regulador Comunal de Concón, en términos de dilucidar si puede o no existir edificación aislada, cuando la profundidad máxima del sistema de agrupamiento continuo, fijado por el C.I.P. N° 0550/13.03.2018, en la Zona ZCS-2 del PRC de Concón, es menor a la longitud total del predio.

1. Su presentación señala una serie de antecedentes, según se expone a continuación:

1.1. Se refiere a una obra nueva y ampliación mayor a 100 (m2), que busca consolidarse en un cambio de destino de vivienda a jardín infantil, que fue revisada y observada mediante Acta de fecha 18.10.2018, con 8 observaciones; las que, según expone, fueron resueltas según carta de fecha 06.12.2018. Posteriormente, la DOM dictó la Resolución N° 25/25.01.2019, que rechaza la solicitud de permiso de edificación, indicando en el numeral 4 de los "Vistos", que habiéndose cumplido y sobrepasado el plazo máximo de 60 días, previsto en el artículo 1.4.9 de la OGUC, no se ha dado cumplimiento a la totalidad de las

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

observaciones informadas por la DOM, en particular la norma urbanística señalada en el numeral 3 del Acta de fecha 18.10.2018, con toma de conocimiento el 24.10.2018.

- 1.2. Según consta en copia del Acta de Observaciones, adjunta a su presentación, la Observación 3, versa sobre lo siguiente:

"Debe dar cumplimiento a la normativa vigente, en particular a lo que dice relación al Sistema de Agrupamiento Continuo establecido para la zona en la cual se emplaza el proyecto.

"Al respecto se puede constatar en planta de primer piso la existencia de edificaciones nuevas que se ubican fuera de la franja de 10 metros de profundidad determinada por el Plan Regulador Comunal para la Edificación Continua."

- 1.3. Según nos expone, se dio respuesta a la DOM de Concón, entre otras, a la observación N° 3, amparándose en las Circulares con instrucciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano: DDU 109, DDU 391/2017 (puntos 6 y 7), DDU Específica N° 03/2014 (puntos 3 y 6); exponiéndole al DOM, que el proyecto cumple con lo establecido en la OGUC, para un volumen aislado.

- 1.4. Del análisis del proyecto, contenido en su presentación, se desprende que se trata de un terreno con una superficie de 408,80 (m²) con un frente predial existente de 16 (m), que al aplicar la profundidad de 10 (m) para la constitución del Sistema de Agrupamiento de Edificación Continua, arroja una Ocupación de Suelo de 160,00 (m²), equivalente al factor 0.39; en circunstancias que de conformidad al Certificado de Informaciones Previas -CIP N° 0550-2018- la Zona ZCS-2, que norma las condiciones del predio, permite una Ocupación de Suelo de 0.8, equivalente a 327.04 (m²) para el terreno, y el proyecto contempla una superficie a edificar de 237,47 (m²), equivalente a un Coeficiente de Ocupación de Suelo del 0.58. En este contexto, usted señala que la situación expuesta, no se estaría ajustando a lo dispuesto en el punto 3 de la Circular DDU – Específica N° 03/2014, que en lo que importa, instruye que: *"...entiende esta división que la profundidad de la edificación continua, debe necesariamente entenderse en armonía con el resto de las normas urbanísticas fijadas por el instrumento de planificación territorial (IPT), para la zona,..."*

2. De conformidad a los antecedentes y análisis contenidos en su presentación y con el propósito de orientar nuestro pronunciamiento respecto de su solicitud relativa a dilucidar si puede o no existir edificación aislada, cuando la profundidad máxima del sistema de agrupamiento continuo, fijado por el C.I.P. N° 0550/13.03.2018, en la Zona ZCS-2 del PRC de Concón, es menor a la longitud total del predio; creemos pertinente revisar las diversas instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano, según se expone a continuación:

- 2.1. La Circular DDU 391, aclara materias relativas a las características de edificación continua, entregando las siguientes precisiones, que nos parece importante relevar:

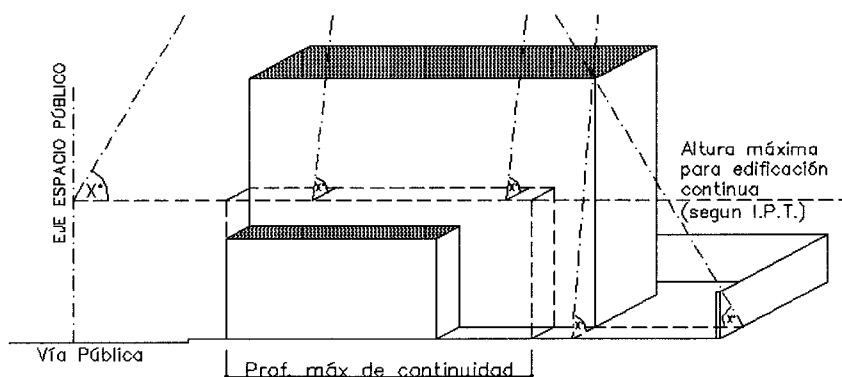
- El numeral 4., despeja la voluntad del legislador, de asumir el sistema de agrupamiento continuo, como *"...una herramienta que configura la fisonomía del espacio público, constituyéndose en una características arquitectónica y morfológica de la zona establecida por el respectivo Plan Regulador. (Destacado nuestro).*

Siendo entonces relevante en esta modalidad de Sistema de Agrupamiento, el rol que juega la configuración en el frente de la propiedad.

- El numeral 6., a su vez, entrega la opción de que el mismo cuerpo continuo, en su profundidad, pueda presentar características singulares, sin alterar la condición de continuidad, según consta en la siguiente transcripción:
"6. Asimismo, por requerimientos particulares de diseño, dentro de la profundidad máxima de la edificación continua establecida por el plan regulador, el cuerpo continuo puede presentar interrupciones en el deslinde, y/o presentar al interior del volumen mismo, vacíos, características que no alterarían la condición de continuidad y las particularidades de la misma que estableció el IPT."
- Como antecedente relevante para el caso que nos ocupa, la citada Circular dispone en su numeral 7. lo siguiente: *"Por otra parte, en armonía con lo señalado en la Circular DDU 109 -referida a la aplicación de rasantes-, la parte aislada del volumen al interior del predio que sobrepase la profundidad máxima de la edificación continua, deberá cumplir con las normas sobre rasantes que se determinen en el instrumento de planificación territorial respectivo o en su defecto las que establece la OGUC para la edificación aislada."*

2.2. Continuando con la referencia armónica que establece la Circular DDU 391, en su numeral 7., corresponde revisar la Circular DDU 109, en su numeral 6, donde se aclara que: *"En los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional fija una profundidad máxima para la edificación continua menor a la longitud total del predio, la rasante para la edificación aislada, se aplicará en la altura máxima de la edificación continua en toda la profundidad permitida (Figura 6a), aun cuando el proyecto no contemple la utilización del máximo de la profundidad y altura permitidas (Figura 6b). En el resto del predio en que no está permitida la edificación continua, el nivel de aplicación de las rasantes será el del nivel de suelo natural."*

La misma Circular DDU 109, grafica en la Figura 6b), según se copia a continuación, la alternativa de que el volumen exceda su emplazamiento, en condición aislada, extendiéndose más atrás de la profundidad máxima permitida para la edificación continua. En dicha circunstancia, se aplica la rasante de conformidad a lo establecido en la OGUC.



2.3. Complementariamente, amerita aplicar el numeral 6., de la Circular Específica N° 03/2014, que aclara lo siguiente:

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

"Por otra parte, se debe recordar que según el artículo 2.6.2 de la OGUC, el adosamiento corresponde a una norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento, la que se rige por las disposiciones que el mismo artículo 2.6.2 establece."

"Por consiguiente, si un proyecto se acoge al sistema de agrupamiento edificación continua, no corresponde que a dicha parte de la edificación se le exija cumplir con los porcentajes de adosamiento, dado su carácter continuo, y por ende no le serían exigibles los requisitos de autorización expresa del propietario del predio vecino al que se refiere el artículo 2.6.2 de la OGUC (aplica dictamen 823 del 05.01.12 de la Contraloría General de la República)."

"Lo anterior no obsta en que -dado el carácter de norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento- en la parte no ocupada por la edificación continua, pueda adosarse una edificación, en cuyo caso, serán aplicables a dicha parte todas las disposiciones contenidas en el artículo 2.6.2 de la OGUC, debiendo descontarse el tramo ocupado por la edificación continua, para efectos de calcular los porcentajes de adosamiento contenidos en el numeral 1 del aludido artículo."

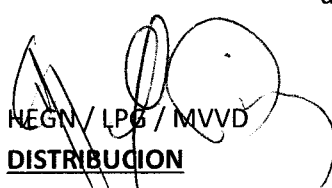
3. En conclusión, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, con los antecedentes tenidos a la vista y entendiendo que el artículo 19° del Código Civil dispone que : *"Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu"*, esta Secretaría Ministerial concluye, que las instrucciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano, son claras y permiten entender que sí puede existir edificación aislada, cuando la profundidad máxima del sistema de agrupamiento continuo es menor a la longitud total del predio.

Saluda atentamente a Ud.,




EVELYN MANSILLA MUÑOZ
Secretaría Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso




HEGN / LPB / MVVD
DISTRIBUCION

- Destinatario; Sr. José Luis Tapia (arquitectos.darq@gmail.com / Celular: 998312792)
- Director de Obras Municipales de Concón
- Archivo
- Publicar Transparencia (Si) (No)