

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : ---1474--

ANT.: Su Carta S/N de fecha 07.03.2019.-

MAT.: Se pronuncia respecto a las facultades otorgadas por el Plan Regulador Comunal a la Dirección de Obras Municipales para determinar las normas urbanísticas de la zona ZET. Comuna de San Antonio.

VALPARAISO, 08 MAY 2019

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : SR. CLAUDIO PADILLA VILLARROEL
ARQUITECTO

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que hemos recibido su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual pone en conocimiento de este Servicio el procedimiento empleado por la Dirección de Obras Municipales de San Antonio para informar las normas urbanísticas aplicables a la Zona ZET – Zona de Esparcimiento y Turismo – establecida por el Plan Regulador de esa comuna. Dicho procedimiento, consistiría en solicitar a la DOM, por escrito, las condiciones de edificación aplicables al rol, las que posteriormente se informan al interesado mediante Oficio.
2. En relación a lo indicado, el requirente cuestiona por una parte, la definición de normas urbanísticas caso a caso (en función del rol de la propiedad y no de la zona en la cual se emplaza) y por otra, que las condiciones de edificación variarían sustantivamente entre una solicitud y otra, ya que en terreno, sería posible verificar nuevas construcciones con una ocupación de suelo de 100%, un coeficiente de constructibilidad de 2.0, sin antejardín y sin aplicación de rasantes; mientras que su solicitud se resolvió a través del otorgamiento de las siguientes condiciones de edificación:
 - Sistema de agrupamiento: aislado
 - Adosamiento: No permitido
 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.5
 - Coeficiente de ocupación de pisos superiores: 0.5
 - Coeficiente de constructibilidad: 2.0
 - Altura: La altura máxima estará definida por una rasante horizontal trazada a 1 metro de altura sobre el nivel de pavimento del Paso El Mar en el frente de la intervención (proyecto).
 - Rasante: según aplicación artículo 2.6.3 de la OGUC
 - Distanciamientos: según aplicación artículo 2.6.3 de la OGUC
 - Estacionamientos: sin exigencia
 - Antejardín: 3 metros mínimo; 2 metros mínimo en pasaje
3. En relación a lo señalado en el punto anterior, esta Secretaría Regional Ministerial estima pertinente aclarar, en primera instancia, que según lo dispuesto en el artículo 1.4.4 de la OGUC, el documento que identifica la zona o subzona en la que se emplaza un predio, de acuerdo al instrumento de planificación territorial es el certificado de informaciones previas. Asimismo, se precisa que por medio de ese documento se informarán las normas urbanísticas aplicables al predio.

En ese contexto, no cabe sino objetar el procedimiento empleado por la DOM para el otorgamiento de la norma urbanística de la zona ZET y advertir que en lo sucesivo, deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 1.4.3 de la OGUC, en lo que respecta al uso del formulario único nacional elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4. En cuanto guarda relación con las condiciones de edificación otorgadas mediante Oficio Ord. N° 125/2019 al predio Rol 1000-82, informamos a Usted lo siguiente:

4.1 De acuerdo a lo establecido en el artículo 27° del Plan Regulador Comunal de San Antonio, la zona ZET *“Las normas de edificación específicas para esta zona quedarán definidas por el Plan Seccional e Imagen- Objetivo Paseo Bellamar-Centro San Antonio, que desarrolla la I. Municipalidad de San Antonio, complementando al presente Plan Regulador Comunal. Mientras no entre en vigor dicha normativa, los proyectos a emplazar en esta área deberán estar en concordancia con los usos de suelo y las normas generales establecidas en la presente Ordenanza Local. Las normas específicas serán determinadas para cada caso particular por la Dirección de Obras Municipales, hasta la entrada en vigencia del seccional correspondiente y les serán aplicables las normas del artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*.

4.2 El artículo 3 de la ordenanza local, por su parte, establece que:

“Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) (D.F.L. N°475 de fecha 18.12.75 de V. y U.; publicado en el D. Of. N°29.431 del 13.04.76), su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) (D.S. N°47 de fecha 16.04.92 de V. y U.; publicada en el D. Of. N°34.270 del 19.05.92), la Ley N°19.537, de fecha 05.12.97 de V. y U.; publicada en el D. Of. N°35.941 del 16.12.97, Ley de Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento el D.S. N°46, de fecha 31.03.98 de V. y U. y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia”.

4.3 A lo anterior, se debe agregar que el artículo 116 de la LGUC aclara que *“se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial”*.

4.4 Conforme a lo indicado en los párrafos anteriores y del análisis de lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal (artículos 3 y 27 de la ordenanza local), informamos a Usted que:

- Aquellas normas urbanísticas que no fueron definidas en su momento por el instrumento de planificación territorial se encuentran reguladas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, según lo señalado en el artículo 3 de la ordenanza local.
- Para el caso de las normas urbanísticas que no tienen una regulación genérica en la LGUC y su Ordenanza, se estima conveniente adoptar el criterio sostenido por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° 28.010/2015 - referido específicamente a la altura – el que plantea que la definición de esa norma urbanística se ha de realizar por medio de la adecuación al PRC y mientras ello no acontezca, *“dependerá de las características con que se proyecte en lo que dice relación con las restantes normas urbanísticas que tienen que cumplirse en la zona, lo que, naturalmente, constituye un asunto que supone un análisis ligado a las particularidades de cada situación específica, lo que compete efectúe la Administración activa”*.

5. En ese orden de ideas y en relación a su solicitud de pronunciamiento expreso referido a la legalidad o facultad de la Dirección de Obras Municipales de San Antonio en cuanto a generar normas urbanísticas que no se encuentran en ningún instrumento de planificación territorial y que además no se definen por zonas sino que rol a rol, hacemos presente a Usted que si bien la ordenanza del Plan entregó a esa DOM la facultad de determinar "*normas específicas para cada caso*", dichas normas deberán supeditarse a aquellas que se encuentran contenidas en el marco general de la legislación de urbanismo y construcciones, cautelando la correcta armonización entre éstas y las que se determinarán a partir de ellas.
6. Finalmente, en relación a lo expuesto en los puntos anteriores, sólo cabe concluir que la Dirección de Obras Municipales de San Antonio deberá corregir el procedimiento empleado para informar la norma urbanística aplicable al predio conforme a lo indicado en el punto 3 del presente informe, mientras que el municipio deberá adoptar las medidas que correspondan para definir las condiciones de edificación de la zona ZET conforme al marco jurídico vigente.

Sin otro particular, le saluda atentamente


EVELYN MANSILLA MUÑOZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO





REGN/LPG/AHA
DISTRIBUCION:

- Destinatario :
- Con copia : - Dirección de Obras Municipales de San Antonio.
- Asesoría Urbana Ilustre Municipalidad de San Antonio.

- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()