



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : -----415--

ANT.: Su carta S/N ingresada con fecha 21.01.2019.

MAT.: Responde a presentación en la cual expresa su oposición a proyecto habitacional que podría emplazarse en calle Las Tinajas, comuna de Algarrobo.

VALPARAISO, 31 ENE 2019

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

A : SRA. MARIA CRISTINA ASTE OTONDO.
SR. DARIO ASTE OTONDO.

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual manifiestan su enérgica oposición a un proyecto habitacional que podría emplazarse en calle Las Tinajas con Av. Peñablanca en la comuna de Algarrobo.
2. De acuerdo a los antecedentes que exponen en su presentación, se indica que en la audiencia sostenida con fecha 11.09.2018 en la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, se habrían enterado del interés de una inmobiliaria por desarrollar un condominio habitacional en altura colindante a su propiedad. Ese anteproyecto habría sido rechazado por la entidad municipal, ya que no cumplía con la norma de altura establecida por el Plan Regulador Comunal para la zona ZH1, construcción en ladera de cerro.
3. En relación a lo indicado en el punto anterior, me permito informar a Usted que con fecha 06.09.2018 y luego 16.10.2018, se solicitó a este Servicio interpretar el Plan Regulador Comunal de Algarrobo, con el objeto de aclarar la norma relativa a la altura máxima de edificación de la zona ZH1, la cual establece lo siguiente:

*Altura máxima de : 9 m (3 pisos, incluye mansarda)
edificación Para construcción en ladera de cerro:
Altura máxima de edificación 2 pisos para cada nivel de escalonamiento
sin sobrepasar la cota inferior del predio vecino superior.
Para la parte superior, se permitirá hasta un máximo de tres pisos de zócalo.*

4. Este Servicio, conforme a las atribuciones que le confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, procedió a revisar el caso, la normativa establecida por el Plan Regulador Comunal y la jurisprudencia administrativa que versa sobre la materia y de ello concluyó que para ese caso en particular no resulta aplicable la altura permitida para la construcción en ladera de la zona ZH1, ya que por una parte, las características del predio hacen impracticable la construcción escalonada y por otra, el instrumento de planificación no entrega herramientas normativas como por ejemplo el porcentaje de pendiente del terreno natural, que permitan determinar qué parte del predio estaría afecta a la restricción por construcción en ladera y cuál no.

5. Bajo esa premisa y teniendo en consideración que la Contraloría General de la República en su dictamen N°28.010/2015 precisó que "la altura máxima ha de fijarse por medio de la adecuación del PRC, siendo del caso añadir que mientras ello no acontezca, la altura que pueden alcanzar las edificaciones dependerá de las características con que se proyecten en lo que dice relación con la aplicación de las restantes normas urbanísticas que tienen que cumplirse en la zona", este Organismo concluyó que para el caso en análisis corresponderá aplicar la norma general definida para la zona ZH1, es decir, una altura máxima de edificación de 9 metros.
6. Finalmente, se hace presente que aun cuando el instrumento de planificación territorial cumplió con la normativa vigente al momento de su aprobación, la Contraloría General de la República ha sido enfática en señalar "que dicho control preventivo de juridicidad no es óbice para que la autoridad administrativa rectifique sus decisiones cuando nuevos documentos o elementos de juicio demuestren que estas adolecen de vicios (aplica criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 743, de 2013, de este origen)". Por lo anterior, sólo cabe agregar que si es interés del municipio restringir la altura máxima de edificación en determinados sectores del área urbana de Algarrobo, dicha actuación se deberá realizar a través de la modificación al Plan Regulador Comunal.

Sin otro particular, le saluda atentamente




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



HBN/AHA
DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Con copia : Dirección de Obras Municipales de Algarrobo.
- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)