



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : -----386-- /

ANT.: Su carta S/N ingresada con fecha 24.12.2018.

MAT.: Responde a solicitud de pronunciamiento respecto a proyecto habitacional en calle Las Tinajas, comuna de Algarrobo.

VALPARAISO, 25 ENE 2019

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

A : SRA. MARIA BERTA SALAS O.

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 solicita nuestra apreciación respecto de un proyecto habitacional que se emplazaría en calle Las Tinajas, comuna de Algarrobo.
2. La solicitud de pronunciamiento, se enmarca en la información que le fue entregada en la audiencia sostenida con fecha 11.09.2018 en la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, ya que ahí se habría 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 y actualmente estaría tramitando su viabilidad en nuestro Organismo.
3. Pues bien, respecto a lo señalado en el punto anterior, me permito comunicar a Usted que este Servicio no tiene facultades para evaluar la viabilidad de proyectos inmobiliarios; dicha actuación le corresponde intrínsecamente al interesado. En esa misma línea, cabe señalar que la revisión y aprobación de las distintas solicitudes de permiso (anteproyectos, proyectos, subdivisiones, etc.) está radicada en la Dirección de Obras Municipales, mientras que este Servicio viene a constituir una instancia de reclamación frente a la actuación de la citada entidad municipal, en caso que corresponda. Adicionalmente y conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, este Organismo debe supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.
4. En relación a este último aspecto, cabe señalar que con fecha 06.09.2018 y 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.

5. Conforme a lo solicitado, este Servicio 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 resultar 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.
7. 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 MINISTERIA
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



HEGN XAH
DISTRIBUCION:

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

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)