



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD.: Nº ---1757--/

ANT.: Presentación, de fecha 22.06.2020, suscrita por Macarena Morales Arroyo, en que solicita aclarar aplicación de normas urbanísticas para zona de restricción en comuna de Zapallar.

MAT.: Responde, de acuerdo a normativa urbana vigente, informando normativa urbana aplicable a predio ubicado en zonas ZH5 y ZR5 comuna de Zapallar.

VALPARAÍSO, 13 AGO 2020

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO (S)**

A : MACARENA MORALES ARROYO

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso (S) que suscribe, ha recibido su presentación citada en el Antecedente, en que se consulta respecto a la aplicación de normas urbanísticas a un predio ubicado en la comuna de Zapallar, con motivo de observaciones recibidas por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de dicha comuna a la solicitud de modificación de proyecto de una vivienda unifamiliar emplazada en la Ruta E-30-F N° 2545, Parcela 154, expediente N° 75/2020.

Se indica en su presentación que el predio en el que se desarrolla el proyecto se emplaza en las zonas ZH-5 y ZR5 (Zona de restricción por quebrada) del Plan Regulador Comunal de Zapallar, y que la integridad del proyecto aprobado y modificado se desarrolla en la zona ZH-5. Se señala en su presentación que la DOM de Zapallar emitió, con fecha 12.06.2020, su Oficio N° 369 en que observa la solicitud de Modificación de Proyecto, en que se informa entre otros comentarios:

"No es posible acogerse a ordinario N° 0252, ya que juicio de esta D.O.M. el documento debe cumplir con las condiciones precisas del terreno en cuestión."

En relación a lo anterior, en su presentación argumenta que la aplicación de normas urbanísticas como 'Coeficiente de Ocupación de Suelo' y 'Coeficiente de Constructibilidad' se han calculado a partir de la superficie total del terreno, en sintonía con las disposiciones del oficio Ord. N° 252, de fecha 26.04.2019, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; interpretación que la DOM de Zapallar no consideraría válida, según informa en su oficio N° 369.

Según los antecedentes expuestos, y de conformidad a nuestro análisis de la normativa urbana vigente, realizado en el marco de nuestras competencias, podemos informar a usted lo siguiente:

1. Esta SEREMI MINVU, según lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), está facultada para "supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnica sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial". Lo anterior significa que nuestros pronunciamientos deben responder a actos administrativos emanados por las entidades que aplican la normativa vigente, como las DOM respectivas.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Por lo anterior, no corresponde que esta SEREMI se pronuncie en caso de tramitaciones no resueltas, como el caso en consulta, existiendo mecanismos de reclamación frente a resoluciones desfavorables o fuera de plazo en los art. 12° y 118° de la LGUC.

Sin perjuicio de lo anterior, en los puntos siguientes se describe la normativa urbana vigente aplicable al caso en cuestión.

2. Para los casos en que se deba modificar un proyecto con permiso de obra aprobado, previo a su recepción definitiva, se deberán presentar a la DOM correspondiente un listado de antecedentes enumerados en el art. 5.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
3. La OGUC ha contemplado, en su art. 2.1.21, el supuesto caso en que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial; al respecto el citado artículo establece que:

“Las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse para cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuales, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieran limitación, no podrán promediarse para el resto del predio”.

4. El artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece, en su inciso séptimo, lo siguiente:

“Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección” (Destacado nuestro).

En particular, las definiciones contenidas en el art. 1.1.2 de la OGUC, que describen cada una de las normas urbanísticas, señalan explícitamente para el coeficiente de ocupación de suelo y el coeficiente de constructibilidad que dichos indicadores se deberán calcular a partir de la superficie total del predio descontadas las áreas declaradas de utilidad pública.

5. El artículo 2.1.17 de la OGUC establece disposiciones complementarias a las facultades de los instrumentos de planificación territorial, particularmente señalando que los planes reguladores podrán establecer tanto ‘zonas no edificables’ o ‘áreas de riesgo’.

Respecto a las zonas no edificables, corresponderán a “aquellas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación”, detallando que se permitirá en ellas sólo la ubicación de actividades transitorias.

Sobre las áreas de riesgo, se especifica que corresponde a los “territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos". En lo particular, se especifica que para autorizar proyectos en las áreas de riesgo "se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización"; y que "en estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso".

6. Referido a la consulta particular, y en concordancia con los puntos anteriormente expuestos, el oficio Ord. N° 252, de fecha 26.04.2019, de la División de Desarrollo Urbano MINVU, concluye en su numeral octavo lo siguiente:

"El cálculo de las normas urbanísticas consultadas, a saber, el coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y la densidad, entre otros, se debe efectuar en base a la superficie total del predio objeto de las edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones que se pretendan descontadas las superficies que menciona, en que no se hace referencia al área con restricción al desarrollo urbano, ya sea áreas de riesgo o zonas no edificables". (Destacado nuestro).

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



LUDGARDA PONCE GUTIÉRREZ
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso (S)



HEGN / NMT

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario (contacto@almararquitectura.com)
- DOM Zapallar
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia SI () NO (X)**