



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD.: ----966--/

**ANT.:** Presentación, de fecha 24.03.2021, suscrita por Héctor Martínez Moreno, en que solicita aclarar usos de suelo para zona ZR-5 de PRC de Zapallar.

**MAT.:** Aclara, de conformidad a art. 4° de la LGUC, usos de suelo permitidos para zona ZR-5 del PRC de Zapallar.

VALPARAÍSO, 21 ABR 2021

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

**A : HÉCTOR ANDRÉS MARTINEZ MORENO**

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual se solicita aclarar la cabida de ciertas instalaciones dentro del uso de suelo 'área verde', en particular para la zona ZR-5 del Plan Regulador Comunal (PRC) de Zapallar vigente.

Indica en su presentación que, como arquitecto, estaría desarrollando un proyecto de vivienda en un terreno que cuenta con una zonificación mixta, parte habitacional y parte en ZR-5; en ese contexto, atendiendo a los usos de suelo permitidos de acuerdo al PRC de Zapallar, se consulta si sería compatible la construcción de una piscina y un quíncho dentro del tramo de predio que se ubica dentro de la ZR-5.

Respecto a la materia consultada, al amparo de la normativa vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar en los términos siguientes:

1. El artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece las facultades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a saber:

*"Corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial."*



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

De acuerdo al artículo citado, se indica que a través del presente oficio esta SEREMI puede indicar o aclarar la aplicación de la normativa vigente. Sin embargo, cualquier necesidad de interpretación respecto a dicha normativa será materia exclusiva de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

2. La Ordenanza Local del PRC de Zapallar incorpora, en su art. 12° los usos de suelo permitidos y normas técnicas para cada zona, indicando en particular que la zona ZR-5 del mencionado instrumento tendrá como únicos usos de suelo permitidos: "Áreas verdes y vialidad peatonal".
3. De conformidad a lo anterior, y en consideración a que el único uso de suelo en los términos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) de la ZR-5 corresponde al de área verde, son aplicables para dicha zona las disposiciones del art. 2.1.31 de la mencionada OGUC, que establece lo siguiente:

*"El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.*

*En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial." (Destacado nuestro)*

Según se desprende de la normativa transcrita, dentro de las zonas con uso de suelo área verde se podrán construir edificaciones de uso público, o bien edificaciones con destino complementario al área verde. Estas últimas clases de edificaciones se encuentran descritas en el art. 1.1.2 de la OGUC como: "Construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados contruidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos."

Las disposiciones previamente mencionadas hacen referencia principalmente a los tipos de edificaciones que se pueden obtener permiso dentro de una zona de uso de suelo área verde.

4. Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que, de conformidad al artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): "La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

*cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.” Dichas excepciones se encuentran contenidas en el art. 5.1.2 de la OGUC, que indica que el permiso de obras no será necesario cuando se trate de:*

- “1. Obras de carácter no estructural al interior de una vivienda.*
- 2. Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.*
- 3. Cierros interiores.*
- 4. Obras de mantención.*
- 5. Instalaciones interiores adicionales a las reglamentariamente requeridas, sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas que en cada caso correspondan, tales como: instalaciones de computación, telefonía, música, iluminación decorativa, aire acondicionado, alarmas, controles de video, y otras.*
- 6. Piscinas privadas a más de 1,5 m del deslinde con predios vecinos.*
- 7. Instalación de antenas de telecomunicaciones.” (Destacado nuestro).*

Según se ha destacado, las construcciones consultadas podrían inscribirse en lo dispuesto por el art 5.1.2 de la OGUC en cuanto cumplan con las características allí detalladas.

Saluda atentamente a Ud.



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

MEGN / LPG / NMT

**DISTRIBUCION**

- Destinatario ([hmartinez.arquitecto@gmail.com](mailto:hmartinez.arquitecto@gmail.com)) ; Naylor 102, Valparaíso.
- DOM Zapallar
- Archivo
- Oficina de Partes