



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

996

ORD. N° _____/

ANT.: Ingreso de fecha 14.02.2024 suscrito por Sr. Raúl Sotomayor Valenzuela.

MAT.: Responde solicitud de pronunciamiento, artículo 4 LGUC, respecto de uso de suelo permitido en Zona ZR-5 del PRC de Zapallar.

VALPARAÍSO, 03 MAYO 2024

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

A : SR. RAÚL SOTOMAYOR VALENZUELA

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita un pronunciamiento respecto de la posibilidad de otorgar condiciones de edificación para dos terrenos que serían de su propiedad, identificados como predios Rol N°06-13 y 06-14, ubicados en Av. Zapallar 29A y calle Diego Sutil N°747 de la comuna de Zapallar.

De acuerdo a lo que señala en su presentación, dichos predios, que se encuentran emplazados en un sector urbanizado y residencial, en donde planifica ampliar la vivienda existente en uno de ellos y construir otra vivienda en el otro que actualmente no cuenta con edificaciones, se encontrarían emplazados en la zona ZR-5 del Plan Regulador Comunal (PRC) de Zapallar, de acuerdo a lo informado por la Dirección de Obras Municipales mediante Certificado de Informaciones Previas N°573/2022, zona que considera como usos de suelo permitidos el área verde y vialidad peatonal, no admitiendo uso residencial. En dicho contexto, solicita evaluar la asignación de condiciones de edificación que permitan la edificación del proyecto que requiere en dichos terrenos.

2. En atención a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) relativas al deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, podemos informar a Usted lo siguiente:

- 2.1. En primer lugar, es pertinente señalar que, de la revisión del Plan Regulador Comunal de Zapallar (promulgado por R.A. 31-4-170/1998, publicado en Diario Oficial con fecha 21.01.1999), es posible verificar que la Ordenanza Local expone en el artículo 12 del Capítulo 5 'Normas Técnicas', las disposiciones de las distintas zonas, entre las que se encuentra la Zona ZR-5, para la cual establece como únicos usos de suelo permitidos: "Áreas verdes y vialidad peatonal". Junto a lo anterior, el Plano 'PR-Z-BC-01' del PRC grafica 51 franjas asociadas a la Zona 'ZR-5', identificadas con la abreviación 'QDA' (Quebrada) y un número o número y letra que las distingue.

- 2.2. 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, le serían aplicables para dicha zona las disposiciones del artículo 2.1.31 de la OGUC, el 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 (...)" (el subrayado es nuestro).

- 2.3. Conforme a lo anterior, se desprende que dentro de la zona ZR-5 se podrían construir edificios de uso público o edificaciones con destino complementario al área verde, las que se encuentran definidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC, como: "construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos".

En dicho contexto, en dicha zona solo serán admitidas las construcciones referidas anteriormente, junto con aquellas obras que no requieren de permiso de obra, en los términos de lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC y lo regulado en el artículo 5.1.2. de la OGUC.

- 2.4. Aclarado lo anterior, en relación a su solicitud de otorgar condiciones de edificación para los terrenos identificados que se emplazan en la zona ZR-5, es necesario aclarar que ésta Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo carece de facultades para efectuar modificaciones a lo normado por un Plan Regulador Comunal por la vía de la facultad de interpretación de los instrumentos de planificación territorial dispuesta en el artículo 4° de la LGUC.
- 2.5. Finalmente, podemos señalar que las modificaciones de las disposiciones que se refieren al uso del suelo o zonificación del Plan Regulador Comunal corresponden que sean diseñadas en calidad de función privativa por la Municipalidad correspondiente, quien tiene la facultad respecto a la planificación territorial de nivel comunal conforme al artículo 2.1.10 de la OGUC, por lo cual no sería procedente una modificación de zonificación del PRC fuera del procedimiento establecido en el artículo 2.1.11. de la OGUC. En dicho contexto, se recomienda a Usted dirigir su solicitud directamente a la Municipalidad de Zapallar, a fin que lo tengan en consideración en el proceso de actualización de su Plan Regulador Comunal.

Saluda atentamente a Usted,


BELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Raúl Sotomayor Valenzuela: Enrique Foster N° 0115, Las Condes; +56962463281; +56981809335; rsotomayor@southerncrossgroup.com; arquitectovitta@gmail.com.
- Artículo 4° LGUC: pcamposa@minvu.cl
- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)