



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

ORD. N° 569 /

ANT.: Ingresos de fecha 15.02.2024 suscrito por Sra. Beatriz Ramírez Vera.

MAT.: Responde solicitud de pronunciamiento, artículo 4 LGUC, sobre zonificación de predio Rol 4297-98 y solicita antecedentes adicionales, comuna de Algarrobo.

VALPARAÍSO, 20 MAR. 2024

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

A : SRA. BEATRIZ RAMÍREZ VERA

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso sus presentaciones citadas en el antecedente, por medio de la cuales ingresa dos solicitudes de aclaración respecto del Certificado de Informaciones Previos N°200/2023 emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Algarrobo, relativo al predio Rol N°4297-98.

1.1. En primer lugar, consulta respecto de la pertinencia de la exigencia de no adosamiento que se indica en el CIP, para la propiedad emplazada en área rural, solicitando aclarar si ello significa ningún tipo de adosamiento o si hay alguna excepción para construcciones destinadas a bodegas.

1.2. En su segundo ingreso, solicita dar respuesta a lo indicado en el CIP en el sentido de ratificar la delimitación de las zonas que afectan al predio, en consideración a que se encuentra afecto a dos zonas del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (PRIV SBCS): ZEDU (Zona Excluida al Desarrollo Urbano) y ZPCP (Zona de Protección por Cauces y Valor Paisajístico). Por lo anterior, solicita a ésta SEREMI MINVU aclarar donde está el límite entre ambas zonas.

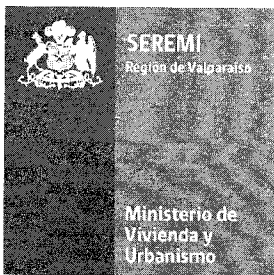
2. En atención a lo solicitado, procederemos a dar respuesta a su requerimiento de conformidad a las facultades conferidas a esta SEREMI MINVU por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), relativas al deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, conforme a lo cual se informa lo siguiente:

2.1. En primer lugar, en relación a su consulta sobre la exigencia de sistema de agrupamiento que se informa en el Certificado de Informaciones Previas, dicho CIP replica las disposiciones contenidas en el artículo 6.5. de la Ordenanza del PRIV SBCS (2006), que establece, respecto de la Zona Excluida o Restringida al Desarrollo Urbano, (ZEDU) que corresponde a un área del plan que comprende las comunas del Satélite Borde Costero Sur en territorios colindantes con el área de extensión urbana y se establece con el objetivo de mantener sus características de ruralidad. A continuación, la ordenanza del instrumento le dispone normas urbanísticas para dicha zona, estableciendo como sistema de agrupamiento: "Aislado sin adosamientos".

Al respecto, es pertinente señalar que la exigencia de adosamiento, corresponde a una norma complementaria a los tres tipos de sistemas de agrupamiento, conforme lo señalado en los artículos 2.6.1. y 2.6.2. de la OGUC. Que los sistemas de agrupamientos corresponden a una norma urbanística aplicable a un predio que fija un instrumento de comunal para normar el desarrollo físico de áreas urbanas.

Que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 6.4 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Sur, el Área Rural Intercomunal se





conforma por la Zona Rural (ZR), la Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU) y la Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS).

El artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, (OGUC) establece cual es en relación al ámbito de acción que tiene la planificación intercomunal, circunscribiendo las materias a regular en el área rural a:

"a) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

b) El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.

c) La definición de subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

d) Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones".

En dicho contexto, es pertinente señalar que los planes reguladores intercomunales son instrumentos de planificación territorial cuyo contenido se encuentra delimitado, fundamentalmente, en la LGUC y en la OGUC, y que acorde a dicha preceptiva legal y reglamentaria, la definición de normas urbanísticas como la del sistema de agrupamiento constituye una materia ajena a su ámbito de acción, por lo que la precitada norma fijada por el PRIV SBCS para la zona ZEDU referente a exigencias de adosamiento no se ajusta a derecho y, por tanto, no procede que la DOM exija su cumplimiento (aplica el criterio contenido el dictamen 85676N13 de la Contraloría General de la República, entre otros).

Complementariamente, en consideración a que el proyecto que se pretendería tramitar corresponde a una solicitud de edificación de bodegas en un terreno rural, le aplicaría lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC y en el numeral 4 del artículo 2.1.19 de OGUC, que señala en lo que importa: "Para las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero. La solicitud ante el Director de Obras Municipales se tramitará conforme al procedimiento general que contempla esta Ordenanza, acompañando los antecedentes que señalan los artículos 5.1.5. ó 5.1.6. según se trate de anteproyecto o proyecto, respectivamente. Dicha Autoridad lo concederá si cuenta con los informes favorables respectivos antes aludidos y previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan" (el subrayado es nuestro).

En mérito de lo anterior, en la aludida zona ZEDU, **respecto de la norma urbanística de sistema de agrupamiento para el predio rural, el DOM deberá abstenerse de exigir su cumplimiento y deberá verificar en la revisión del proyecto que se pretenda, el cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla la OGUC**, conforme lo dispuesto por el artículo 2.1.2, en particular lo dispuesto en los artículos 2.6.1. y 2.6.2. de la OGUC.

- 2.2. En segundo lugar, en relación a su solicitud de delimitación de las zonas que afectan al predio, advertimos que no adjunta antecedentes suficientes para conocer el emplazamiento exacto del predio en consulta.

Que el CIP N°200/2023 informa que el predio Rol N°4297-98 se encuentra afecto a dos zonas del PRIV SBCS: ZEDU y ZPCP, por lo que debe dar cumplimiento a lo dispuesto en inciso primero del artículo 2.1.21 de la OGUC que señala: "En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zona".

En dicho contexto, para atender su solicitud de precisar el límite de las zonas que afectan al terreno, es necesario contar con un plano del predio en consulta con los vértices del predio referidos a coordenadas UTM en datum WGS1984, o al menos una





imagen satelital que grafique el polígono del predio y un archivo digital en formato SIG o KMZ que permita georreferenciarlo.

- 2.3. Por lo anterior, en consideración a lo regulado en el artículo 31 de la Ley 19.880 y a fin de dar respuesta a lo requerido, se solicita remitir los antecedentes adicionales al correo electrónico oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl, junto a cualquier otro documento que permita la ubicación del predio en nuestros sistemas de información geográfica, en un plazo no mayor a 5 días hábiles desde la notificación administrativa del presente oficio, a fin de no tener por desistida su petición.

Saluda atentamente a Usted,



FZV / MVBR



DISTRIBUCIÓN:

- Sra. Beatriz Ramírez Vera: 56944998803; bramirezv@gmail.com
- Artículo 4º LGUC: pcamposa@minvu.cl
- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (✓)