

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 2465 /

ANT.: Oficio Ord. N° 1213, de fecha 28.10.2025, de DOM Zapallar en que informa respecto al rechazo de la modificación de permiso de obra nueva.

Nuestro correo electrónico de fecha 24.10.2025, dirigido a DOM Zapallar, en que reitera solicitud de evacuar informe.

Presentación, de fecha 23.10.2025, de Héctor Martínez, en que solicita resolver reclamación.

Nuestro oficio Ord. N° 117, de fecha 13.01.2025, dirigido a DOM Zapallar, en que solicita evacuar informe.

Presentación, de fecha 26.12.2024, suscrita por Rodrigo Donoso, en que establece reclamo contra DOM Zapallar de conformidad a art. 12° y 118° LGUC.

MAT.: Se pronuncia, de conformidad a art. 12° y 118° LGUC, respecto de rechazo a permiso de modificación de permiso de obra nueva para inmueble ubicado en Condominio Parque Cachagua Lote 19, Rol N° 337-19 comuna de Zapallar.

VALPARAÍSO, **24 DIC. 2025**

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

A : RODRIGO DONOSO ROJAS

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, en que solicita nuestro pronunciamiento respecto al rechazo de la solicitud de permiso de modificación de proyecto de edificación para una vivienda, expediente N° 328/2024 del 14 de febrero de 2024, emplazado en el sitio N° 19 del condominio Parque Cachagua de la localidad de Cachagua, comuna de Zapallar, que fuera informado mediante el acta de rechazo oficio N° 1210 de fecha 21.11.2024 de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Zapallar.

En su reclamación, amparada en las disposiciones del art. 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su redacción anterior a las disposiciones incorporadas por la Ley 21.718, expone lo siguiente:

- a. Que, mediante expediente N° 328/2024, se ingresó a la DOM de Zapallar una solicitud de modificación de proyecto de vivienda unifamiliar, permiso que otorgado con el N° 6470 de fecha 05.07.2022, para una vivienda aislada de dos pisos con una superficie de 409,21 m².
- b. Que la solicitud de modificación de proyecto se presenta por cambios interiores de arquitectura, en que se reemplaza un comedor grande por un quincho cubierto. Al respecto, con fecha 01.08.2024 la DOM de Zapallar emite un acta de observaciones en que se informa que el proyecto ya no cumple con la densidad exigida conforme el PRC vigente, pasando con la modificación del proyecto a constituir ahora dos viviendas.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

- c. En septiembre de 2024 se habría ingresado correcciones a las observaciones de la DOM, indicando que el volumen secundario es un complemento a la vivienda que depende del funcionamiento del volumen principal.
- d. Pese a haber solicitado, con fecha 18.10.2024, el expediente físico, la DOM de Zapallar emitió con fecha 28.11.2024 su oficio N° 1210 en que se reitera lo observado en acta de observaciones y se rechaza el expediente.
- e. Que no son aplicables las disposiciones del art. 6.4.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) pues refieren a viviendas económicas, lo que no aplica para el caso en cuestión.

Por su parte, el art. 1.1.2 de la OGUC indica que la vivienda unifamiliar es aquella destinada a la residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público. Lo anterior no se cumple toda vez que el nuevo volumen edificado no cuenta con una salida particular a una vía de uso público.

Atendiendo el procedimiento establecido en los art. 12° y 118° de la LGUC, desde esta SEREMI MINVU se procedió a emitir nuestro oficio Ord. N° 117, de fecha 13.01.2025, en que se solicita a la DOM de Zapallar informar respecto a los aspectos normativos que sustentan el rechazo al permiso de modificación de proyecto.

Atendiendo a que la DOM de Zapallar no entregó la respuesta solicitada, estando largamente vencidos los plazos administrativos considerados para ello en la LGUC, se ingresó con fecha 23.10.2025 por parte del Sr. Héctor Martínez Moreno una consulta respecto al estado de la reclamación en la DOM de Zapallar. De conformidad a lo anterior, se procedió a emitir un correo electrónico de fecha 24.10.2025 requiriendo a DOM de Zapallar evacuar de manera urgente la respuesta solicitada.

Con fecha 28.10.2025 se emitió, por parte de la DOM de Zapallar, su oficio Ord. N° 1213 en que responde a nuestro Ord. N° 117/2025, informando lo siguiente:

- a. Que el inmueble en cuestión se emplaza en la zona ZH-5 del Plan Regulador Comunal (PRC) de Zapallar, que tiene una densidad máxima de 2 Viv/ha, y el predio cuenta con una superficie bruta de 3.000,85 m².
- b. Que el historial para el predio con rol N° 337-19 da cuenta de un rechazo al permiso de obra nueva expediente N° 128/2021 sustentado en la misma observación: que el proyecto declara contar con una vivienda, pero en verdad corresponde a dos volúmenes edificados, los cuales cuentan cada uno con los recintos que conforman el programa de una vivienda descrito en el art. 6.4.1 de la OGUC. Con posterioridad, el expediente N° 388/2021 se rechazó también cuestionando la cuantificación de superficies.

Finalmente, el expediente N° 162/2022 se aprobó al considerar una única construcción de dos pisos de altura con una superficie total de 409,21 m², permiso de Obra Nueva N° 6470/2022.

- c. Con fecha 23.05.2024 se ingresa a la DOM el expediente N° 328/2024 correspondiente a la solicitud de modificación de proyecto asociado al permiso N° 6470/2022, en donde la modificación implica volver al proyecto a la versión presentada para el expediente N° 128/2021, anteriormente rechazado por volver a presentar dos volúmenes edificados independientes.
- d. Mediante acta de observaciones oficio N° 788/2024 se señaló que: *"la edificación proyectada cuenta con los espacios descritos como los parámetros mínimos necesarios para que sea considerada como más de una vivienda"*.

En su respuesta, el particular habría argumentado: *"en resumen, aunque el diseño incluye un volumen secundario que podría parecer independiente, su funcionalidad y relación con el volumen principal evidencian que es parte de una única unidad habitacional"*.

- e. Concluye informando que la modificación de proyecto convierte la única vivienda en dos unidades independientes cuyos volúmenes cumplen con las condiciones que los



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

singularizan como unidades de vivienda conforme la definición del art. 6.4.1 de la OGUC. Conforme lo anterior, se incumple la densidad permitida para la zona ZH-5 del PRC de Zapallar.

De conformidad a lo anteriormente expuesto, analizados los antecedentes tenidos a la vista, esta SEREMI MINVU puede informar lo siguiente:

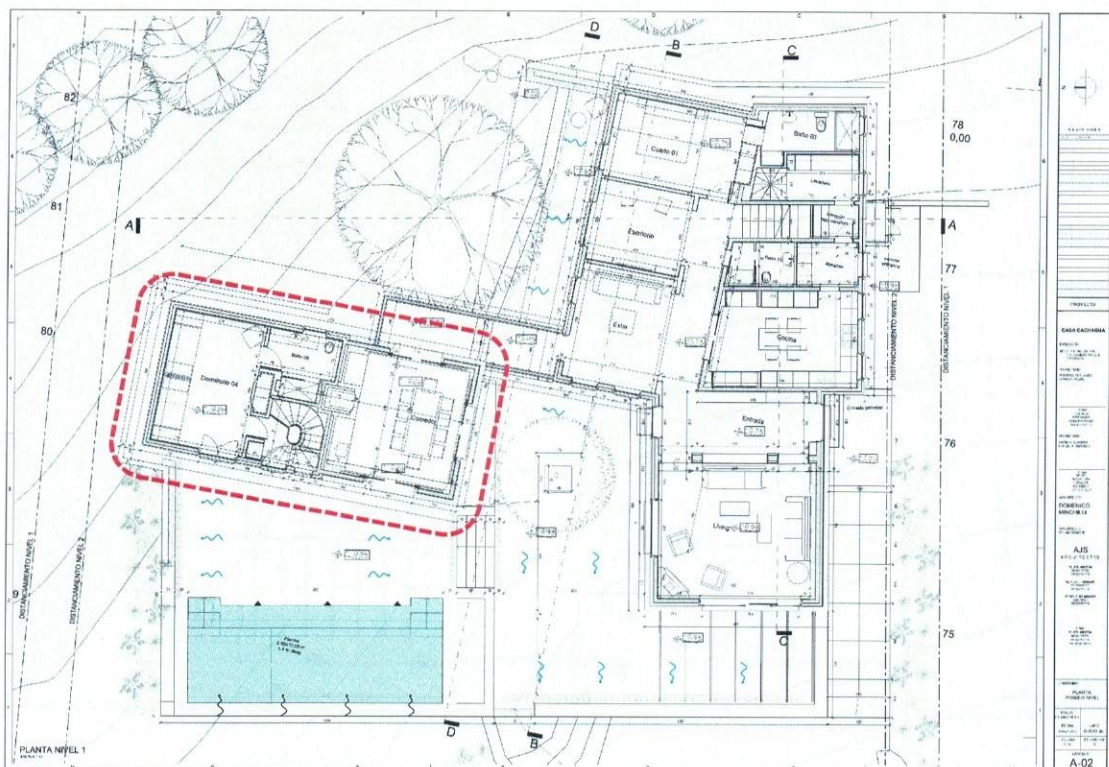
1. Corresponde a esta SEREMI MINVU emitir un pronunciamiento respecto al rechazo a la solicitud de permiso de edificación de obra nueva, atendiendo lo dispuesto en el art. 12° de la LGUC en su redacción anterior a la Ley 21.718, a saber: *"La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118."*
2. Consta que la materia en cuestión refiere a las características con las que debe contar un volumen edificado con destino residencial para pasar a considerarse como unidad de vivienda. Al respecto, el art. 1.1.2 de la OGUC señala las siguientes definiciones:

"Vivienda unifamiliar: la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público".

Si bien la LGUC y su Ordenanza no precisan el programa mínimo que deben contemplar todo tipo de viviendas para ser consideradas como tales, consta que el art. 6.4.1 de la OGUC precisa para las viviendas económicas y sociales lo siguiente:

"El programa de la vivienda debe considerar al menos dos recintos: un baño con inodoro, lavamanos y ducha, con excepción de la vivienda progresiva en primera etapa y la infraestructura sanitaria, mencionadas en el artículo 6.1.2. de este Reglamento, y otro que permita disponer dos camas y lugar de estar, comedor, y cocina. Con todo, la vivienda social deberá tener a lo menos tres recintos: un dormitorio para dos camas, una sala de estar-comedor-cocina y un baño con inodoro lavamanos y ducha".

3. En su presentación adjunta los planos del proyecto de vivienda correspondiente al permiso de obra nueva N° 6470/2022, en que se identifica el volumen cuestionado por la DOM de Zapallar.

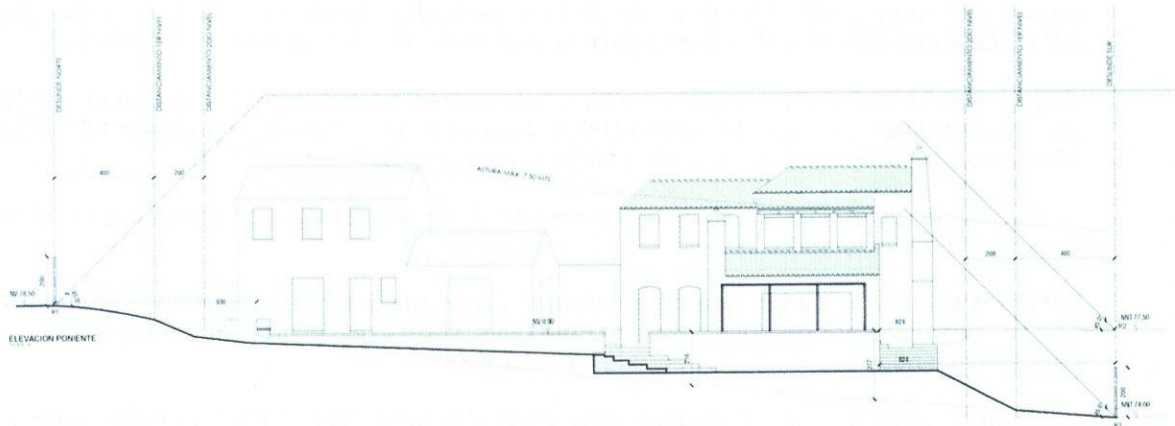


DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

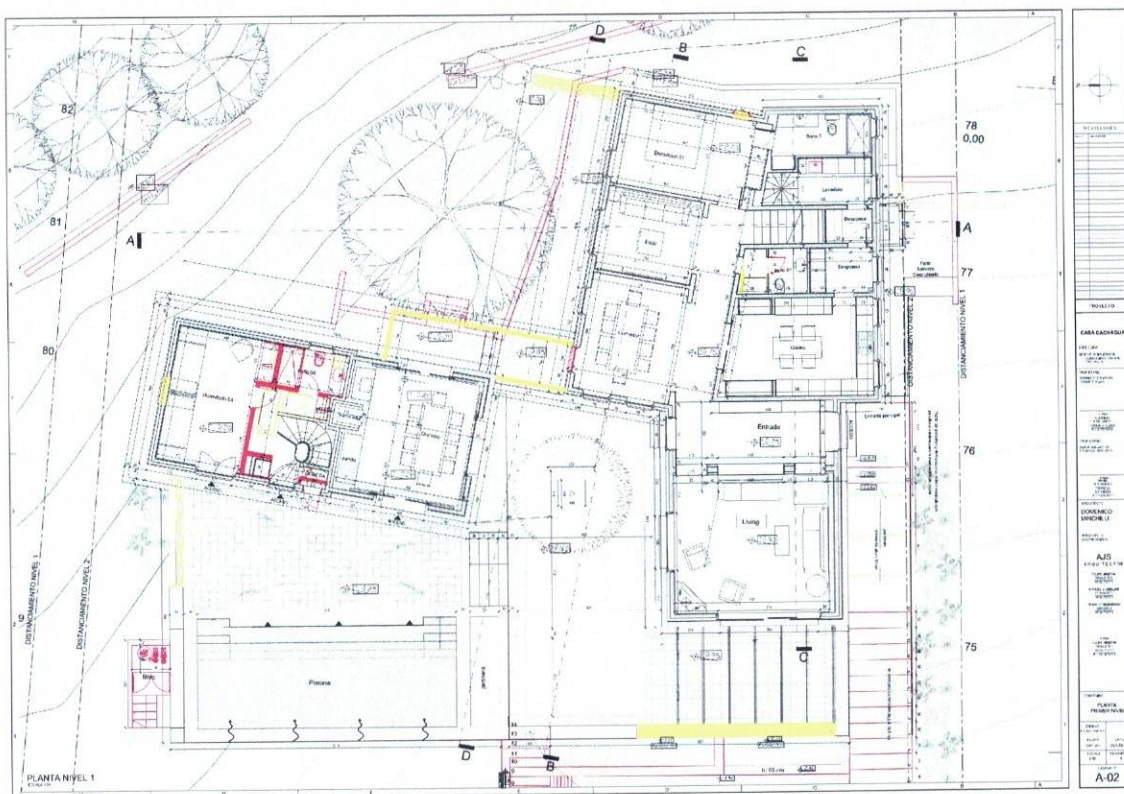
En el permiso otorgado por la DOM, el volumen en cuestión cuenta con el siguiente programa arquitectónico:

- | | |
|------------------|--------------|
| 1er piso: | 2° piso: |
| - Cocina-comedor | - Dormitorio |
| - Baño | - Baño |
| - Dormitorio | |

El permiso otorgado considera dos unidades volumétricamente independientes que se conectan a través de un pasillo, conforme se verifica en la siguiente elevación.



4. Por su parte, la solicitud de permiso de modificación de proyecto presentada incorpora las modificaciones que se presentan en el siguiente plano, referidas principalmente al retiro del pasillo que une los dos volúmenes edificados, así como cambios en la arquitectura interior del primer piso de esta edificación secundaria.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Conforme la solicitud de permiso de modificación de proyecto, el programa del nuevo volumen edificado se ajusta cambiando el comedor por un 'quincho' con horno a leña y parrilla.

Como se presenta en la elevación siguiente, se verifica que la modificación de proyecto genera dos volúmenes edificados independientes.



5. De conformidad a lo expuesto, cabe constatar que efectivamente el proyecto de modificación de permiso avanza en generar dos volúmenes edificados independientes, con salidas independientes, con morfologías arquitectónicas asimilables a dos viviendas independientes, y que albergan programas arquitectónicos que permiten sostener dos viviendas unifamiliares independientes, tomando para ello sólo como referencia el programa descrito en el art. 6.4.1 de la OGUC.

En atención a lo anterior, se constata que el proyecto de modificación de permiso de edificación implica una vulneración a la norma urbanística de densidad contenida en el PRC de Zapallar, toda vez que el terreno tiene una superficie menor a 0,5 Ha, por cuanto se ratifica el criterio normativo contenido en el acta de rechazo oficio N° 1210 de fecha 21.11.2024 de la DOM de Zapallar.

6. En forma complementaria, se instruye a la Directora de Obras de Zapallar a atenerse a los procedimientos y plazos establecidos en la LGUC y su Ordenanza para la revisión de expedientes como el de la especie, bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto en el art. 15° de la LGUC ante nuevos incumplimientos.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



JAVIER CALDERÓN CALDERÓN
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso (S)

INCLUIDO:

- Oficio Ord. N° 1213, de fecha 28.10.2025, de DOM Zapallar.
- Nuestro oficio Ord. N° 117, de fecha 13.01.2025.


FZV / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (hmartinez.arquitecto@gmail.com)
- DOM Zapallar (obras@munizapallar.cl; +56 33 229 6828 ; Moisés Chacón 149, Zapallar)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()





REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
DIRECCION DE OBRAS

ORD: - 1213/2025

FECHA: - 28.10.2025

ANT:

- Presentación de fecha 26.12.2024, suscrita por la Sr. Rodrigo Donoso, en que establece reclamo contra la DOM Zapallar por Oficio Rechazo de Modificación de Permiso de Edificación de la solicitud N°328/2024 del predio Rol 337-19 en conformidad al Art. 12° y 118° LGUC.
- Acta de Rechazo Oficio N°1210/2024 de fecha 21.11.2024.
- Acta de Observaciones Oficio N°788/2024 de fecha 01.08.2024.
- Solicitud Modificación de Proyecto Obra Nueva Expediente N°328/2024 de fecha 23.05.2024.
- Permiso de Edificación N°6.470/2015 de fecha 19.05.2015.
- Respuesta a oficio ORD. N°117 de fecha 13 de enero 2025.

MAT:

DE : SCARLETT SALINAS ALVARADO.
DIRECTOR DE OBRAS (S) I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR REGION DE VALPARAÍSO.

A : BELEN PAREDES CANALES.
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO

Junto con saludar y de acuerdo a lo señalado en su Oficio ORD N°117 de fecha 13 de enero del 2025, recibido mediante folio interno N°67/2025 de fecha 15 de enero 2025, por parte de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso en conformidad al art. 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, solicitando a esta Dirección de Obras emitir un informe relativo al Acta de Rechazo N°1210/2024 asociado a la Modificación de Permiso de Obra Nueva Expediente N°328/2024 de fecha 23.05.2024, para la propiedad ubicada en Ruta E-30-F N°4855, Lote 19, Condominio Parque Cachagua, comuna de Zapallar. En virtud de lo anterior expuesto, y en marco de las disposiciones de los artículos 12° y 118° de la LGUC, se informa lo siguiente:

En primer lugar, es importante señalar que conforme a lo señalado en el Certificado de Informes Previos N°801/2019 de fecha 16.12.2019, el predio se encuentra emplazado en la Zona ZH-5 del Plan Regulador Comunal de Zapallar, y en lo que importa dicha zona tiene una **densidad máxima de 2Viv/Há** (el predio cuenta con una superficie bruta de 3.000,85 m2).

Historial para el Predio Rol 337-19:

1. Solicitud de Permiso Obra Nueva, Expediente N°128/2021 con Acta de Observaciones Oficio N°410/2021 y que en consecuencia fue rechazado mediante Oficio N°499 de fecha 13.08.2021 señalando: *"Si bien se declara que el proyecto cuenta con una vivienda, se pueden identificar dos volúmenes, los cuales cada uno de forma independiente cumple con un programa de vivienda, donde sólo se aceptara una vivienda por predio. Independiente de lo anterior, si bien presenta documentos mencionados en el Art. 21 del PRC-Z, cada volumen cuenta al menos con los recintos que conforman el programa vivienda al cual se refiere el Art. 6.4.1 de la OGUC".*

ZAPALLAR

CACHAGUA

LA LAGUNA

CATAPILCO

BLANQUILLO

LA HACIENDA

ch.

MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR - DIRECCION DE OBRAS
Moisés Chacón N°149, 2° Piso, Zapallar - (33) 2296832
E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR





REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
DIRECCION DE OBRAS

2. Solicitud de Permiso Obra Nueva, Expediente N°388/2021 con Acta de Observaciones Oficio N°693/2021, que a su vez, también fue rechazado mediante Oficio N°175 de fecha 08.02.2022 señalando: "De acuerdo a lo señalado en el Art. 5.1.11 de la OGUC Y DDU 110/2002, que señala en su inciso N3, lo siguiente:

Se considerará como superficie edificada, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total en cada piso. Dicha superficie se medirá desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos, esto comprende las escaleras interiores o comunes de una edificación cuya superficie edificada se entenderá formando parte de la superficie total en cada piso. Sin embargo, no se calculará la superficie correspondiente a vacíos, ductos verticales y escaleras que forman parte de una vía de evacuación. Dado lo anterior, no es factible disminuir superficie o considerar 50% en muros que contengan vanos abiertos"

3. Solicitud de Permiso Obra Nueva, Expediente N°162/2022 de fecha 25.03.2022 el cual se aprueba mediante el **Permiso de Obra Nueva N°6.470/2022** de fecha 05 de julio del 2022 que autoriza la construcción de 1 casa de dos pisos de altura con una superficie total de 409,21m2.
4. Con fecha 23.05.2024 se ingresa a esta DOM el expediente N°328/2024 correspondiente a la Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación asociado al Permiso de Edificación N°6.470/2022, en la cual dentro de las modificaciones que sufre la edificación, vuelve a la versión presentada para el expediente N°128/2021 de fecha 26.03.2021 (rechazado por cuanto se aprecian dos volúmenes independientes ambos con programa de vivienda incumpliendo con la norma urbanística de la densidad establecida para la zona).
5. Mediante Acta de Observaciones Oficio N°788/2024 de fecha 01.08.2024 se señaló entre otros lo siguiente: "Modificación presentada no cumple con densidad exigida para el predio. Acorde a la definición de vivienda que da el artículo 6.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el programa de una vivienda debe considerar a lo menos dos recintos: un baño con inodoro, lavamanos y ducha, y otro que permita disponer de dos camas y un lugar de estar, comedor y cocina. Acorde a lo anterior, la edificación proyectada cuenta con los espacios descritos como los parámetros mínimos necesarios para que sea considerada como más de una vivienda. Aclarar funcionamiento de la vivienda por cuanto los espacios neurálgicos de la misma quedan inconexos producto de la presente modificación".

En respuesta a la observación formulada ingresada con fecha 27.08.2024 el profesional responsable del proyecto señala: "En la presente Modificación de Permiso de Edificación, dormitorios y baños del volumen secundario (el subrayado es nuestro), están inconexos del resto de la vivienda, tal como fue aprobado en el permiso de edificación respectivo. Su acceso es independiente y fue aprobado de forma independiente. Sólo se declara demoler una circulación por efectos de diseño y funcionalidad entre dos espacios de uso común (quincho y comedor).

ZAPALLAR

CACHAGUA

LA LAGUNA

CATAPILCO

BLANQUILLO

LA HACIENDA

MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR - DIRECCION DE OBRAS
Moisés Chacón N°149, 2° Piso, Zapallar - (33) 2296832
E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR

DOM

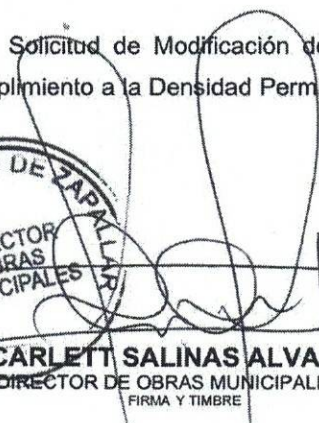


REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
DIRECCION DE OBRAS

1. El volumen secundario está diseñado para complementar y depender de los espacios neurálgicos del volumen principal.
2. Aunque el volumen secundario tiene su propio acceso, los dormitorios y baños son utilizados en función de las actividades que se realizan en el volumen principal (cocina, estar, comedor, servicios). Por lo tanto, no funcionan como una vivienda independiente. El quincho quedará como una unidad aislada, diseñada para su uso específico como espacio recreativo. Esto proporciona flexibilidad en la forma en la que se utiliza la vivienda, sin comprometer su carácter de unidad habitacional.
3. En relación al artículo 6.4.1. de la OGUC, considero que no se aplica en este caso, ya que los espacios del volumen secundario dependen directamente de los espacios fundamentales del volumen principal, lo que reafirma que se trata de una sola vivienda.
4. En resumen, aunque el diseño incluye un volumen secundario que podría parecer independiente, su funcionalidad y relación con el volumen principal evidencian que es parte de una única unidad habitacional.
5. Complementariamente, se presentan las cartas ante notario que exige el art. 21 del PRC-Z. Donde se declara que la vivienda no se destinará para uso de dos o más familias distintas."

La modificación presentada, genera un volumen independiente a la edificación principal, dicho volumen cumple con las condiciones que los singulariza como unidades de vivienda, conforme a la definición 6.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para el programa de una vivienda que debe considerar a lo menos dos recintos: un baño con inodoro, lavamanos y ducha, y otro que permita disponer de dos camas y un lugar de estar, comedor y cocina.

Según lo anterior, esta Dirección de Obras rechaza la Solicitud de Modificación de Permiso Expediente N°328/2024 por cuanto el proyecto presentado no da cumplimiento a la Densidad Permitida para la zona ZH-5 del Plan Regulador Comunal de Zapallar.


SCARLETT SALINAS ALVARADO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
FIRMA Y TIMBRE

DISTRIBUCION:

01.- SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO VALPARAISO.
02.- ARCHIVO DOM.OF. 1213/2025

SSA/RBP



ZAPALLAR

CACHAGUA

LA LAGUNA

CATAPILCO

BLANQUILLO

LA HACIENDA



MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR - DIRECCION DE OBRAS
Moisés Chacón N°149, 2° Piso, Zapallar - (33) 2296832
E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR




DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 117 /

ANT.: Presentación, de fecha 26.12.2024, suscrita por Rodrigo Donoso, en que establece reclamo contra DOM Zapallar de conformidad a art. 12° y 118° LGUC.

MAT.: Solicita a DOM Zapallar evacuar informe, de conformidad a art. 12° y 118° LGUC, respecto de rechazo a permiso de modificación de proyecto.

VALPARAÍSO, **13 ENE. 2025**

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

A : DIRECTORA DE OBRAS ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido la presentación de Rodrigo Donoso Rojas, que se adjunta, en que solicita nuestro pronunciamiento respecto al rechazo de la solicitud de permiso de modificación de proyecto de edificación para una vivienda, expediente N° 328/2024 del 14 de febrero de 2024, emplazado en el sitio N° 19 del condominio Parque Cachagua de la localidad de Cachagua, comuna de Zapallar.

En virtud de lo anteriormente expuesto, y en el marco de las disposiciones de los artículos 12° y 118° de la LGUC, esta SEREMI solicita a Ud. evacuar un informe en que dé cuenta de los aspectos normativos que sustentan su resolución, dentro de los próximos 15 días.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.


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

INCLUIDO: - Presentación, de fecha 26.12.2024, de Rodrigo Donoso.

PZV / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (obras@munizapallar.cl; +56 33 229 6828 ; Moisés Chacón 149, Zapallar)
- Héctor Martínez Moreno (hmartinez.arquitecto@gmail.com)
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

SRA. BELEN PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAÍSO

Por medio de la presente y junto con saludar, me permito presentar reclamo conforme a lo señalado en los artículo 12° y 118°, ambos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra del acto administrativo de rechazo a la solicitud de permiso de modificación de proyecto de edificación para una vivienda, presentado a la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, expediente N° 328/2024 del 14 de febrero de 2024.

1. Con el número de expediente 328/2024 se ingresó la solicitud ya detallada para el proyecto de una vivienda unifamiliar, emplazada en el sitio 19 del condominio Parque Cachagua de la localidad de Cachagua en la comuna de Zapallar.

El permiso de edificación había sido ya otorgado con el número 6.470/2022 del 5 de julio de 2022, para una vivienda aislada de dos pisos con una superficie de 409,21 m² y un programa según el siguiente detalle:

Piso 1: estar, estar familiar, comedor, cocina, despensa, lavadero, dos sormitorios y 3 baños, con una superficie parcial de 256,36 m².

Piso 2: 3 dormitorios, 3 baños, dormitoior y baño de servicio con una superficie parcial de 152,85 m².

Superficie total: 409,21 m²

2. La solicitud de modificación de proyecto que se presenta por cambios interiores de arquitectura en lo que se reemplaza un comedor grande que se transforma en quincho cubierto con elementos propios de dicho destino y se elimina pasillo que conetaba dicho sector con el estar en el volumen principal de la vivienda lo que hace disminuir la superficie total en 12,51 m², disminuyendo la superficie total a 396,7 m².

Paralelamente, en el exterior de la vivienda se hace una redistribución de las 5 unidades de estacionamientos.

3. Con fecha 1 de agosto de 2024 la Dirección de Obras emite acta de observaciones entre las cuales se incluyen dos referidas a la planimetría en que la primera enuncia que la

"Modificación presentada no cumple con densidad exigida para el predio.

Acorde a la definición de vivienda que da el artículo 6.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el programa de una vivienda debe considerar a lo menos dos recintos: un baño con inodoro, lavamanos y ducha, y otro que permita disponer de dos camas y un lugar de estar, comedor y cocina. Acorde a lo anterior, la edificación proyectada cuenta con los espacios descritos como los parámetros mínimos necesarios para que sea considerada como más de una vivienda."

Y otra a continuación que señala:

"Aclarar funcionamiento de la vivienda por cuanto los espacios neurálgicos de la misma quedan inconexos producto de la presente modificación."

4. En septiembre se hizo ingreso de las correcciones a las observaciones formuladas por la DOM respondiendo, en el caso de los dos puntos detallados en numeral anterior que el volumen secundario es un complemento de la vivienda, que depende del funcionamiento del volumen principal y que, aunque esté formalmente desconectado, depende de la operación de recintos básicos como cocina, estar y comedor y que el quincho como recinto recreativo por una situación práctica se ubica separado de la unidad principal, conectado a través de espacios exteriores.
5. El 18 de octubre la Dirección de Obras Municipales a través del ordinario 1068/2024 responde a las correcciones presentadas informando que el interesado deberá ingresar la totalidad de los documentos en formato físico con juego de tres copias de planos, entendiéndose que con esto se da por resuelta la solicitud, sin embargo, el día 28 de noviembre por correo electrónico, se recibe un nuevo oficio emitido por la DOM con el número 1210/2024 en el cual se reitera lo observado en acta de observación respecto del incumplimiento de la densidad del proyecto,

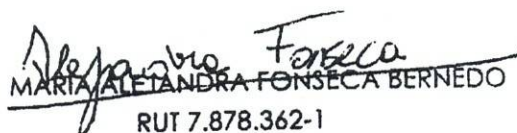
señalando nuevamente que la unidad independiente constituye una vivienda adicional, basándose en lo que dicta el artículo 6.4.1. de la OGUC.

6. En primer lugar, cabe atender que el argumento planteado por la Dirección de Obras se basa en un artículo contenido en el capítulo 3 del título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y este Título corresponde específicamente al Reglamento Especial de Viviendas Económicas y resulta muy evidente que este proyecto de vivienda nada tiene que ver con el concepto de vivienda económica que se detalla en el artículo 6.1.2. del capítulo 1 de dicho título.
7. La definición de vivienda unifamiliar del artículo 1.1.2. de la OGUC dice que es "la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público"
En este caso, existe una edificación compuesta por un volumen principal que cuenta con dormitorios y servicios, además de los recintos más públicos como son estar, comedor y cocina y un volumen secundario que contiene un recinto denominado quincho, destinado a actividades más recreativas junto a dos dormitorios y servicios lo cual, si bien constituye una volumetría independiente de la principal, en su uso no logra ser una unidad funcionalmente independiente lo que es evidente en la lectura de los planos y la volumetría en su conjunto cuenta con solo una salida a una vía de uso público, cumpliendo con la definición general de vivienda contenida en la OGUC.
8. Entendemos que el rechazo de la Dirección de Obras carece de fundamento, basándose primero en disposiciones que no son aplicables al proyecto, interpretando en forma errónea las normas contenidas en el artículo 6.4.1. que se refiere puntualmente a programas básicos para aplicar en proyectos de viviendas económicas y por otro lado, haciendo juicio de la condición formal del proyecto que justificadamente desarrolla una propuesta con una volumetría que por lo demás cumple con todas las normas establecidas en la zona por el Instrumento de Planificación Territorial en la zona en que se emplaza el terreno.
9. En razón de lo anterior y de acuerdo a lo establecido en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicito a

usted su pronunciamiento por cuanto, de acuerdo a los antecedentes que se han referido y se acompañan a este reclamo, el rechazo a la solicitud de aprobación de modificación de proyecto de edificación no se ajusta a la normativa vigente.

Sin otro particular, le saludan atentamente


RODRIGO FERNANDO DONOSO ROJAS
RUT 6.735.020-0


ALEJANDRA FONSECA BERNEDO
RUT 7.878.362-1

Contacto:

hmartinez.arquitecto@gmail.com,

+569 65061437,

Arlegui 645, oficina P, Viña del Mar

Santiago, 24 de diciembre de 2024