



ORD. N° **2691** / D.D.U.I. N°668

ANT.: Carta del 23.09.14 de Sr. Francisco Brito Caro.
Ingreso N°1233 DEL 23.09.14

MAT.: **NORMAS URBANÍSTICAS, APLICABLES A EDIFICACIONES,
USOS DE SUELO.**

CONCEPCION, **17 NOV 2014**

A : SR. FRANCISCO JAVIER BRITO CARO

DE: SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BÍO BÍO.

1. Se recibió en esta SEREMI MINVU su carta del antecedente, a través de la cual solicita un pronunciamiento respecto de observación formulada en forma reiterada por la Dirección de Obras Municipales de Concepción a expediente de solicitud de permiso de edificación N°2014-7045 correspondiente a una vivienda unifamiliar ubicada en predio Rol N°4002-29, San Francisco, Valle Nonguen, respecto de la cual no está de acuerdo.

Las observaciones aludidas, que se encuentran contenidas en dos actas de observaciones allegadas, tienen en lo que interesa a su consulta, el siguiente detalle:

- Acta S/N° del 01.07.14
"8.- No cumple con el uso de suelo permitido para el sector. Se sugiere acogerse al Art. 2.1.25 de la O.G.U.C., dando cumplimiento a lo allí establecido."
- Acta S/N° del 29.08.14
"4.- De los antecedentes allegados no es posible establecer que cumpla con uso de suelo permitido para el sector."

2. Por lo pronto es necesario señalar que pronunciarse respecto de casos particulares es una labor que ha sido encomendada a la Dirección de Obras Municipales, en conformidad con el artículo 24 de la Ley N°18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, y ante las discrepancias que surjan, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, conforme a las facultades consagradas en los artículos 4°, 12° y 118° de la L.G.U.C., según corresponda.

En tal sentido, no procede que esta S.R.M. se pronuncie de manera específica sobre el proyecto presentado, más aún cuando se encuentra en proceso de tramitación.

3. No obstante lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Regional Ministerial, en uso de sus atribuciones para interpretar las disposiciones de los instrumentos de Planificación Territorial y supervigilar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, y más aún, tratándose de un instrumento de su tuición, procede en principio a consignar lo siguiente hechos:

- a) Según el artículo 5.1.1. de la Ordenanza del P.R.M.C., *"La Zona de Valor Natural, ZVN, forma parte del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Zonas Protegidas y es aquella que en razón de sus especiales características físicas, de paisaje, vegetación y valor ambiental, debe ser protegida y normada en forma especial"*.
 - b) Según el artículo 5.1.2. de la Ordenanza del P.R.M.C., el predio se ubica en la Zona de Valor Natural ZVN-17, obedece al nombre de: *"Nonguen"*, se encuentra en la comuna de Concepción, y corresponde al tipo de zona: *"Acuífero"*, lo cual no concuerda con lo establecido en el Certificado de Informaciones Previas JS-N°1032 del 13.05.14. que se adjunta, que informa de la zona ZVN-17 tiene el nombre de *"Las Rocas"*.
 - c) El artículo 5.1.3. del P.R.M.C., prescribe para las distintas Zonas de Valor Natural (ZVN), lo siguiente:

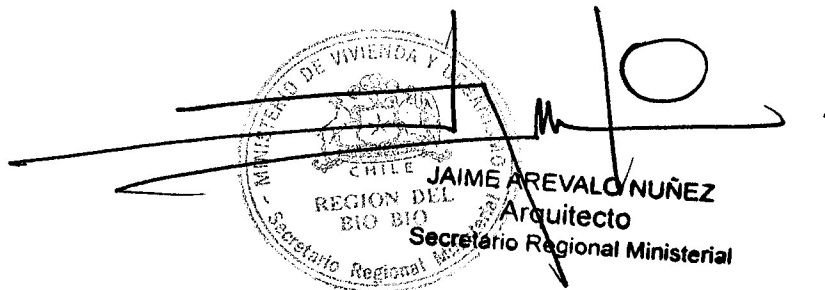
"Los destinos permitidos en esta zona son:

 - *Equipamiento de cultura, esparcimiento y turismo*
 - *Habitacional: complementario al funcionamiento y mantención del recurso.*
 - *Silvícola: Sólo de protección"*.
 - d) Las Zonas de Valor Natural que registra la Ordenanza del PRMC, carecen de la norma urbanística sobre densidad, lo cual no concuerda con lo informado en el Certificado de Informaciones Previas JS-N°1032 del 13.05.14, que informa le aplica una densidad baja.
 - e) En términos de condicionar el uso de suelo residencial, el artículo 2.1.25 de la O.G.U.C. en su último inciso, consigna que: *"En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio."*
4. En complemento es posible señalar que la aplicación de disposiciones de un instrumento de planificación que no se ajusten a la jurisprudencia, pueden resolverse aplicando el Artículo 2.1.1. inciso 2° de la O.G.U.C., que dispone expresamente que: *"Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial **que traten las mismas materias**"*.
 5. Todo lo anterior permite interpretar (explicar o declarar el sentido de algo, y principalmente el de un texto), que la condición de complementariedad *"al funcionamiento y mantención del recurso"*, a la cual se sujeta el *"destino habitacional"* que permite la zona ZVN-17, atendida las especiales características de las Zonas de Valor Natural, las cuales deben ser protegidas y normadas en forma especial (Acuífero), se entiende aplicada al uso residencial sobre la base de lo prescrito en el último inciso del artículo 2.1.25. de la O.G.U.C., en el entendido que en las Zonas de Valor Natural, el uso de suelo residencial no se encuentra permitido, y en esa circunstancia, pueden sólo localizarse las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida, debiendo la superficie construida no superar el 5% de la superficie total del predio.

En la misma línea argumental es posible señalar que la ausencia de norma urbanística de densidad en la Zona de Valor Natural, se explica por el hecho de que el uso residencial no se encuentre permitido, y que sólo se permita el destino de vivienda en forma complementaria.

6. La redacción condicionada del artículo 5.1.3. del P.R.M.C., que se limita a permitir el destino habitacional en forma complementaria, guarda coherencia con la admisibilidad que disponía el último inciso del artículo 2.1.25., antes de que fuera modificado por la redacción actual, que señalaba: "...El destino de vivienda o Residencial se entenderá siempre admitido, salvo que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial lo prohíba en forma expresa."
7. En consecuencia, y en el entendido que no se encuentra permitido el uso de suelo residencial en la zona ZVN-17, y si en cambio, el destino de vivienda, la observación consignada en las Actas S/N° del 01.07.14 y del 29.08.14, sobre el incumplimiento de uso de suelo, sólo podría aplicarse en el contexto del último inciso del artículo 2.1.25. de la O.G.U.C., escenario que debe ser ponderado por el Director de Obras Municipales de Concepción, si acaso esa fue su intención.
8. Atendiendo a que el Plan Regulador Metropolitano de Concepción se encuentra actualmente en proceso de modificación, se informa que se considerará la revisión de la materia interpretada.
9. Por último, se participa de la presente por copia en la distribución al Director de Obras Municipales de Concepción, para que obre en consecuencia a la interpretación efectuada para las Zonas de Valor Natural, y proceda a la rectificación del Certificado de Informaciones Previas JS-N°1032 del 13.05.14, utilizando el formulario N°5.2 que se dispuso en su momento a través de la Circular Ord. N°134 DDU 165 del 24.03.2006.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.


JAIME AREVALO NUÑEZ
Arquitecto
Secretario Regional Ministerial
REGION DEL Bío Bío

V.B.: Unidad Jurídica

MAHA / CGR 03.11.14

DISTRIBUCION:

- Destinatario
- DDUI.
- Copia al Director de Obras Municipales de Concepción.
- Oficina de Partes

Pamela Santis Larenas
8.784.390-4

20/nov/2014

cel. 98219532

Fco. Bruto 77992860.