1094

SEREMI
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ANT : Solicitud de pronunciamiento, respecto a la Zona Z-1 Centro del PRC de Santa Cruz, efectuada por la Dirección de Obras Municipales de Santa Cruz.

MAT : Artículo 4 LGUC. Santa Cruz. Interpreta Plan Regulador Comunal de Santa Cruz, Zona Z-1 Centro. Sistema de Agrupamiento y altura máxima.

Rancagua, 27 JUN 2018

A: CARLOS ROJAS CONTRERAS
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ

DE: FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

El artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones impone a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, el deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción e interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial. En cumplimiento de dicha obligación y en atención al requerimiento de la Dirección de Obras Municipales de Santa Cruz, se estima necesario emitir un pronunciamiento respecto a la Zona Z-1 Centro del Plan Regulador Comunal de Santa Cruz, en el marco de la aplicación de la norma urbanística de sistema de agrupamiento, relacionada a la altura máxima.

En primera instancia, es preciso hacer presente que el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define como edificación continua, aquella emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

Particularmente, la Zona Z-1 del Plan Regulador Comunal de Santa Cruz establece las siguientes normas urbanísticas:

Zona Z-1 Condiciones de Subdivisión Predial y Edificación	
Superficie predial mínima	600 m²
Frente predial mínimo	12 m.
Altura máxima	14 m.
Coeficiente de Constructibilidad	3
Coeficiente de Ocupación de Suelo	Equipamiento 1; Vivienda 0,6
Sistema de Agrupamiento	Continuo en una profundidad máxima de 80% del deslinde común.
Rasante y distanciamiento	Según OGUC
Tipología de Edificación	Sólo se permitirá construcciones de los tipos A,B,C y D
Antejardín mínimo	No se exige
Estacionamientos	Según Ordenanza Local PRC

De las condiciones de subdivisión predial y edificación, es posible identificar que en la Zona Z-1, sólo se permite el sistema de agrupamiento continuo, más no se expresa la altura de la continuidad. Lo anterior, de acuerdo a la Circular Ord. N° 0203 del 16.05.16 - DDU 313 - obstaculizaría aplicar la norma urbanística de agrupamiento continuo en dicha zona, ya que el instrumento de planificación territorial debe contemplar la altura máxima aplicable a la edificación continua, situación que, de no ser efectiva, significaría que la norma urbanística estaría incompleta y, por lo tanto, no sería posible de aplicar.

En ese contexto, considerando que en las actuales condiciones no sería aplicable la norma de continuidad en la Zona Z-1 del Plan Regulador Comunal de Santa Cruz, esta SEREMI, en atención a la facultad de interpretar los Instrumentos de Planificación Territorial conferida a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informa a Usted, que en lo sucesivo, las condiciones de subdivisión predial y edificación para la Zona Z-1 del Plan Regulador Comunal de Santa Cruz serán las siguientes:

Zona Z-1 Condiciones de Subdivisión Predial y Edificación	
Superficie de subdivisión predial mínima	600 m²
Frente predial mínimo	Derogado según D.S. N° 75 2001, D.S. N° 259 de 2003 y D.S. N° 183 de 2004. (DDU 144 2005)
Altura máxima	14 m.
Coeficiente de Constructibilidad	3
Coeficiente de Ocupación de Suelo	Equipamiento 1; Vivienda 0,6
Sistema de Agrupamiento	Continuo en una profundidad máxima de 80% del deslinde común y en una altura máxima de 14 m.
Rasante y distanciamiento	Según OGUC
Tipología de Edificación	Sólo se permitirá construcciones de los tipos A,B,C y D
Antejardín mínimo	No se exige
Estacionamientos	Según Ordenanza Local PRC.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS

V°B° Sección Jurídica

FJRG/HPOC/LHEC/lhec
DISTRIBUCIÓN:

- Director de Obras Municipales de Santa Cruz.
- ARCHIVO SEREMI
- ARCHIVO UDUI
- Transparencia Activa Art. 7/G Si (x) No ( )