



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 1026 - 2013
Ingreso N° 0101140 de 22.03.2013

ORD. N° 1907 /

ANT.: Su oficio ORD. N° 151/2013 de fecha 20.03.2013, SECPLAC I. Municipalidad de Maipú.

MAT.: MAIPU: Informa sobre aplicación del artículo 59° LGUC a terrenos definidos como "área verde" en los Instrumentos de Planificación Territorial.

SANTIAGO, **06 MAY 2013**

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. ALEJANDRA BUSTAMANTE NEIRA
DIRECTORA SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN DE MAIPU**

1. Por oficio individualizado en el antecedente N° 1), se ha dirigido a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo a efecto de solicitar un pronunciamiento en virtud de las facultades que otorga la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 4° en materias de interpretación y especificación de los Instrumentos de Planificación Territorial, en el sentido de aclarar cuándo debe considerarse que un área verde está materializada, a objeto de dar cumplimiento y una correcta aplicación a lo dispuesto por el artículo 59° de la LGUC.
2. Las precisiones solicitadas son las siguientes:
 - "1.- ¿Qué condiciones debe tener el área verde para que sea considerada como materializada y no se deba asignar zona?"
 - "2.- En una superficie destinada por los instrumentos de planificación como área verde o parque, que está parcialmente intervenida con equipamiento deportivo o vegetación, áreas de circulación, (a veces con mobiliario u otros elementos complementarios –no siempre-), ¿se debe asignar zona adyacente predominante al no estar el 100 % de la superficie identificada como parque materializada?"
 - "3.- En los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales quedaron grandes superficies identificadas como parques y áreas verdes, independiente de su tuición o propiedad. En el entendido que lo que caducó es la afectación a utilidad pública, es decir que debía ser entregado a bien nacional de uso público, ¿qué pasa con el parque o área privado sin haber sido cedido?, ¿hay que asignar igualmente la zona adyacente predominante? ¿o se mantiene el uso Área Verde según 2.1.24.?"

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos (02) 617 65 03 ó (02) 617 65 24
OFICINA DE PARTES – Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 351 29 17



"4.- En qué situaciones prevalece el uso "Área Verde" 2.1.24 OGUC, y en cuáles se debe concretar las asignaciones?"

"5.- Qué pasa en el caso de las áreas verdes que estaban asociadas a cauces o áreas de riesgo y se debe asignar zona?"

3. A continuación se responden cada una de las precisiones solicitadas:

3.1. Respuesta a consultas 1, 2 y 3:

En el contexto de lo establecido en el artículo 59° de la LGUC, no existe una disposición normativa y reglamentaria que incluya el estado de materialización de los terrenos que estuvieron afectos a declaratoria de utilidad pública, y que establezca su relación con la factibilidad de aplicación del procedimiento establecido para la asignación de nuevas condiciones urbanísticas cuando dicha afectación ha caducado.

Por otra parte, si el municipio tuviese dudas sobre la correspondencia de aplicar el procedimiento establecido por el artículo 59° de la LGUC a los terrenos cuya declaratoria de utilidad pública caducó, teniendo en cuenta que ya fueron materializados en parte o totalmente, convendría previamente que se realice una revisión si estos terrenos han pasado a ser de utilidad pública y de ser así no sería necesario realizar el procedimiento de asignación de nuevas normas.

Esta situación puede ser comprobada revisando si los terrenos en cuestión han estado involucrados en algunos de los siguientes procedimientos:

- a) Que el terreno o parte del terreno hubiese sido expropiado en el periodo de vigencia de la afectación a declaratoria de utilidad pública, pasando a conformar parte del dominio público o bien mediante el procedimiento establecido en el artículo 33° de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades ;
- b) Que hubiese sido cedido producto de una urbanización, de acuerdo con las disposiciones del artículo 70° de la LGUC, para ser destinado a calles, avenidas, plazas, espacios públicos y otros fines.
- c) Que hubiese sido incorporado al PRC con el uso de suelo "área verde" y/o "equipamiento" como consecuencia de las obligaciones reglamentadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) en su artículo 5.3.2. para los anteproyectos y proyectos de urbanización y/o loteos emplazados en las Áreas de Extensión Urbana de Maipú.

Finalmente, si de la revisión realizada se concluye que el terreno no se encuentra en ninguna de las situaciones antes indicadas, aunque se encuentre materializado como parque o área verde, el procedimiento establecido una vez caducada la vigencia de la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al municipio proceder con lo dispuesto en el primer inciso del artículo 59° de la LGUC.

3.2. Respuesta a consulta N° 4.:

Haciendo una distinción entre los distintos ámbitos de acción de los planes reguladores comunales o intercomunales, definidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), deberá tenerse en cuenta lo siguiente:



No obstante, en las disposiciones del primer inciso del artículo 59° de la LGUC, al definir los plazos de caducidad para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana, se indica entre otros, los terrenos destinados a “parques intercomunales y comunales”.

En virtud de la exposición de las disposiciones vigentes que se ha revisado es posible inferir que podrá aplicarse el artículo 59° con el mismo criterio normativo y reglamentario establecido para los parques intercomunales expuesto en el punto anterior.

3.3. Respuesta a consulta N° 5.:

En el caso de los terrenos con destino “área verde” emplazados en áreas de riesgo (por ejemplo de inundación) definidas por el plan regulador, la asignación de nuevas normas urbanísticas que se propongan en virtud de lo establecido en el artículo 59° de la LGUC, producto de la caducidad de la declaratoria de utilidad pública, es sin perjuicio de la vigencia de las restricciones por riesgos establecidas en el instrumento de planificación vigente.

De esta manera, los futuros proyectos que se propongan en estos terrenos podrán hacer efectivas las nuevas normas urbanísticas siempre y cuando se proceda en conformidad con lo establecido en el Artículo 2.1.17. de la OGUC, para las “áreas de riesgos” en el inciso quinto referido a la autorización de proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo, y el artículo 8.2.1.1. de la Ordenanza del PRMS, que en el punto a.1.1. establece que “Los propietarios de terrenos afectados por estas normas, podrán desarrollar estudios y proyectos específicos, debidamente aprobados por el Ministerio de Obras Públicas, en los cuales se determinen en detalle los límites del área inundable que afecte a su predio, como asimismo, las obras que deben realizarse para protegerlo.”

Finalmente, una vez aprobado el estudio y las obras de mitigación correspondientes que pudieran ser necesarias para reducirlo o eliminar los riesgos, la municipalidad podrá otorgar el permiso de edificación solicitado, conforme a las normas asignadas.

Saluda atentamente a usted,

**JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

B **A** **P**
FBP/FKS/APP/eat.
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- Secretaria Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Archivo
- APP/OF.MUN_76

- Planes Reguladores Intercomunales:

La OGUC, al definir el ámbito de acción de los planes reguladores intercomunales en su artículo 2.1.7., identifica entre otras, dos acciones de planificación en el área urbana del territorio planificado, que responde su consulta, a saber:

1º. *“c) Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y **parques de nivel intercomunal**, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”*

Se trata específicamente de definir los terrenos con declaratoria de utilidad pública, que pueden ser destinados a vías expresas, troncales y parques intercomunales, y por ende al caducar la vigencia de dicha afectación, podrá darse aplicación a lo dispuesto por el artículo 59º de la LGUC. Los terrenos planificados con esta afectación en los planes reguladores intercomunales, deberán estar identificados mediante la denominación “parques”.

2º. *“g) La definición **del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.**”*

Se trata de la definición del tipo de uso de suelo “área verde”, (artículos 2.1.24 y 2.1.31. OGUC). Los terrenos planificados con este uso, deberán estar identificados con la denominación de “parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde”.

- Planes Reguladores Comunales:

La OGUC, establece en el artículo 2.1.10. numeral 3. referido a las normas urbanísticas que deberá fijar el PRC en su Ordenanza Local entre otras, las siguientes:

1º. En lo relativo a la definición de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública:

“b) Las vías estructurantes de la comuna en relación a las vías colectoras y de servicio, con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación; como asimismo, los anchos de las vías expresas y troncales si éstas hubieran sido definidas en la planificación regional o intercomunal en su caso.”

2º. En lo relativo a la definición de usos de suelo:

*“c) Zonificación o definición de subzonas en que se dividirá la comuna, en base a algunas de las siguientes normas urbanísticas: **usos de suelo**, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; superficie de subdivisión predial mínima; densidades máximas, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones; áreas de riesgo¹ o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme a los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de este mismo Capítulo.”*

3º. En lo relativo al reglamento aplicable a los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública:

“e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.”

De lo anteriormente señalado, se advierte que la OGUC no establece con claridad en la planificación de nivel comunal, la prerrogativa de definir áreas destinadas para parques comunales afectas a declaratoria de utilidad pública.