



ASESORIA JURIDICA
INT. 91

ORD.: N° 2073 /

ANT.: Su ingreso N° 0677 de 24 de abril de 2013.

MAT.: COLINA: Artículo 4.2.14. del PRC de Colina.

SANTIAGO, **13 MAY 2013**

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

A : MARIE KATHERINE BORAGK DONIEZ.

1. Mediante documento citado en el ANT, Ud., en la calidad invocada de dueña de la parcela o sitio N°117, del plano de subdivisión de un lote de terreno de una superficie aproximada de 106,571 hectáreas, del plano de loteo de las Hijuelas uno, dos y tres, en que se subdividió la Hijuela Tercera del ex Fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo, ubicado en el área urbana de la comuna de Colina, zona AC Chicureo, que tiene su origen en una parcelación acogida al D.L. 3.516; ha solicitado que, en virtud de las potestades conferidas por el artículo 4 del DFL 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), esta Seremi proceda a interpretar el artículo 4.2.14. (AC: Zona Residencial Mixta Condicionada) de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal (PRC) de Colina.

Asimismo, en su presentación ha señalado que, en la interpretación que se efectúe, se tome en consideración la normativa establecida en las siguientes disposiciones:

- El inciso 6° del artículo 116 de la LGUC, en cuanto preceptúa que se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esa ley general, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a superficie predial mínima;
- En el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en cuanto define como normas urbanísticas todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esa Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como superficie de subdivisión predial mínima;
- En el mismo artículo 1.1.2. de la referida Ordenanza, en cuanto define Loteo de terrenos como el proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización y en cuanto define Subdivisión de terrenos como el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.
- En el artículo 20 del Código Civil, que señala: "Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal" y,
- En el artículo 2.1.20. de la OGUC, en cuanto dispone que en los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N° 2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial.



Por otra parte, agrega, como consideraciones previas, que el artículo 4.2.14. del PRC de Colina, establece requisitos para la aprobación de proyectos o anteproyectos de loteo, conceptos estos últimos distintos al de subdivisión predial, según el artículo 1.1.2. de la OGUC y que, respecto de proyectos existentes acogidos al DL 3.516, establece una superficie predial mínima condicionada para las subdivisiones, poniendo de relieve en su solicitud que la OGUC faculta a los Instrumentos de Planificación Territorial para establecer disposiciones sobre superficie predial mínima y no disposiciones sobre superficie predial mínima condicionada, añadiendo que la disposición del PRC en análisis no fija normas sobre subdivisión predial mínima no condicionada para el área comprendida en la hipótesis de aplicación del analizado artículo, por lo que corresponde que esta se fije libremente, según lo indica el inciso 3° del artículo 2.1.20. de la OGUC. Sobre este punto, Ud. agrega que no corresponde solicitar ningún tipo de estudio previo a una subdivisión, ya que en tal caso se trata de un terreno urbanizado y que cuenta con acceso a un espacio de uso público y que al efecto se hace improcedente que un Instrumento de Planificación Territorial disponga condiciones distintas o adicionales a las normas urbanísticas establecidas en la LGUC o en la OGUC, salvo que estén expresamente facultados para ello, consideraciones todas que encontrarían sustento jurídico adicional en los dictámenes N°s 54.958 de 2009; 31.416 de 2009; 34.426 de 2010; 47.417 de 2008 y 32.020 de 2009, según lo expuesto en su presentación.

Finalmente, en virtud de las consideraciones que expone, solicita se interprete el artículo 4.2.14. del PRC de Colina, en el sentido de señalar que las subdivisiones de terrenos urbanizados no tienen normada una superficie predial mínima no condicionada y que por lo tanto, ésta es libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto y en subsidio, para el evento en que se considere que la Ordenanza Local del Plan Regulador de Colina cumple con lo dispuesto en el artículo 2.1.20. de la OGUC al establecer una superficie predial mínima, a pesar de ser está condicionada, señalar que no puede concluirse que el inciso final del artículo 4.2.14. del citado PRC establezca una superficie predial mínima condicionada para los proyectos de subdivisión existentes acogidos al DL 3.516 y que además éstos deban cumplir con los requisitos o condiciones especiales para los proyectos o anteproyectos de loteo que establece el mismo artículo en sus incisos precedentes.

2. Que con respecto a la materia consultada, se debe tener en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 6° del artículo 116 de la LGUC y en los artículos 1.1.2. y 2.1.10. N° 3 letra c) de la OGUC, los Planes Reguladores Comunales tienen competencia para establecer normas urbanísticas, entendiéndose por tales todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la LGUC, de la OGUC y del propio Instrumento de Planificación Territorial respectivo, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en LGUC o en la OGUC, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación. En tal sentido, se puede afirmar, entonces, que las normas urbanísticas aplicables a los procesos de subdivisión son, únicamente, las siguientes: ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo y de protección.

De acuerdo con lo recién expresado, al examinar el artículo 4.2.14. del PRC de Colina se puede apreciar que este establece una serie de condiciones para los proyectos desarrollados en la Zona Residencial Mixta Condicionada AC, relativos a: USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS, las cuales de conformidad con los artículos 1.1.2. y 2.1.10. de la OGUC, sólo se aplican a las edificaciones; CONDICIONES ESPECIALES, las cuales de conformidad con el propio artículo del PRC, se aplican a anteproyectos y proyectos de loteo y/o urbanización; CUMPLIR CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3.15. DEL PRC, respecto de la elaboración de Estudios de Impacto Urbano para proyectos emplazados en Zonas Residenciales Mixtas Condicionadas; NORMAS DE EDIFICACIÓN, las cuales no son aplicables a proyectos de subdivisión, según se desprende de la propia categoría a la que se refiere. A su vez, el inciso final del artículo dispone que "en estas zonas, los proyectos existentes acogidos al DL 3.516 de subdivisión de predios rústicos que cuenten con urbanización al momento de la aprobación del presente Plan Regulador, podrán optar a la aprobación de proyectos con condiciones de tamaño predial de 2.500 m², con una densidad máxima de 16 hab/há., acogiéndose, igualmente, a los procedimientos de aprobación



establecidos en el Art. 3.15. de esta Ordenanza y a las demás condiciones establecidas en el presente artículo.”

A este respecto, procede indicar que los anteproyectos y proyectos de loteo y/o urbanización y las edificaciones que se proyecten, deberán dar cumplimiento a las normas y condiciones que el referido artículo 4.2.14. establece, toda vez que, según lo expuesto en el párrafo anterior, dichas condiciones están relacionadas con aquellos proyectos.

A su vez, en cuanto a las normas aplicables a los procesos de subdivisión del suelo conviene tener presente lo dispuesto en el artículo 2.1.20. de la OGUC, norma que establece lo siguiente:

“En el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

- 1. Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.*
- 2. Tener una pendiente promedio superior al 20%.*
- 3. Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.*

En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta alguna de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m² o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.

En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N°2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial.


En las áreas rurales la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.”

Sobre este punto, se debe indicar que el inciso final del artículo 4.2.14., contiene, precisamente, una disposición sobre superficie predial mínima de 2.500 m², de forma tal que, en congruencia con la normativa que se ha analizado, los proyectos existentes acogidos al D.L. 3.516 de subdivisión de predios rústicos que cuenten con urbanización al momento de la aprobación del PRC de Colina, podrán subdividirse cumpliendo con dicha superficie, sin que le sean exigibles las condiciones especiales que se establecen para los anteproyectos y proyectos de loteo y/o urbanización y las edificaciones que se proyecten, siendo procedentes, únicamente, las normas urbanísticas pertinentes dispuestas para los procesos de subdivisión de terrenos en los artículos 1.1.2. y 2.1.10. N° 3 letra c) de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.



JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO



JUR/RBP/CSP/yam.
DISTRIBUCION

- Interesado: Marie Boragk Doniez y Nayla Chaktur Said (apoderada) Avenida Providencia N° 835, oficina 19, comuna de Providencia, Región Metropolitana.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
- Asesoría Jurídica.
- Archivo
- Oficina de Partes