





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 3065 - 2012
Ingreso N° 6700008 de fecha 17.08.2012.

ORD. N° 5432 /

ANT.: Su carta de fecha 14.09.2012

MAT.: **TALAGANTE:** Informa proyecto de vivienda para dos familias en área rural.

SANTIAGO, 11 DIC 2012

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRES. JENNY DURAN V., PABLO MARILEO V. Y RAUL SAGREDO D.

1. Esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo ha recibido su consulta mediante carta citada en el antecedente, donde plantea la necesidad de obtener de esta Secretaría un pronunciamiento aclaratorio para el proyecto de una vivienda con cabida para dos familias, de una superficie construida de 383.08 m²., emplazada en el área rural, cuya Solicitud de Permiso de Edificación N° 069/2012 fuera rechazada por la Dirección de Obras de Talagante por no dar cumplimiento al artículo 8.3.2. Áreas de Interés Silvoagropecuario establecido en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) informado en el punto 6. del Certificado de Informaciones Previas N° 4035/22.03.2010.
2. El artículo 8.3.2. Áreas de Interés Silvoagropecuario, establece en su segundo inciso lo siguiente:

"En ellas se permitirá una subdivisión predial mínima de 4 Há, con una vivienda por predio. Además, se podrá edificar en el mismo predio una vivienda para cuidador, siempre que esta cumpla con las características y condiciones definidas para las viviendas sociales en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."

No obstante, el PRMS establece en el artículo 8.1.3. de su Ordenanza, del Capítulo 8.1. Normas Generales, que en los lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, provenientes de loteos aprobados, podrá construirse 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote.

En otro orden de cosas, el PRMS dispone en el primer inciso del mismo artículo 8.1.3. que estas áreas se grafican en los planos RM-PRM-92-1.A., RM-PRM-95-CH.1.A., RM-PRM-02-pTM/cBP-1.A. y 1.C. y corresponden a los territorios cuyas características de aptitud silvoagropecuaria e importancia para la economía regional, hacen imprescindible su control y manejo, disposición que ha sido establecida en armonía con la legislación general de urbanismo y construcciones, señalada a continuación:

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece en el primer inciso del artículo 55° que: *"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores..."*

En el mismo tenor, el artículo 55° señala en el segundo inciso que: *"Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional."*



3. Focalizando las disposiciones normativas antes señaladas en el análisis que comporta la factibilidad de aprobación del permiso de edificación del proyecto de vivienda con cabida para dos familias consultado, es posible establecer las siguientes inferencias:
- i. La superficie del proyecto se enmarca dentro de lo establecido por el artículo 8.1.3. de la Ordenanza del PRMS, es decir no superior al 10% del tamaño del lote;
 - ii. El proyecto consultado corresponde a un proyecto de vivienda con cabida para dos familias, propietarias del predio, no observándose características en su diseño que haga suponer un destino distinto del de vivienda;
 - iii. Por tratarse de una construcción con destino vivienda en un terreno rural, no se advierte una relación con la generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana.
4. En virtud de lo expuesto en los puntos anteriores, esta Secretaría Ministerial informa que el proyecto de una vivienda con cabida para dos familias, de una superficie construida de 383.08 m², ubicada en Camino Interior Los Guindos N° 5250-22 de Talagante de Rol S.I.I. 679-022, de conformidad con los criterios de planificación que regula los centros urbanos y áreas rurales de la Región Metropolitana, cuenta con el pronunciamiento favorable para la obtención del permiso de edificación consultado.

Saluda atentamente a usted,

JORGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

FBP/FKS/APP/lpc
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
Sr. Raul Sagredo Durán
Teléfono: 02- 2294 30 63
- C/c Director de Obras Municipales de Talagante
- Secretaria Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia Art. 7/g.
- Archivo
- APP/OF.55_46