



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 736 -2014

Ingreso N° 0100430 de fecha 04.02.2014

ORD. N° 1915 /

ANT.:

1. Ingreso de fecha 19.12.2013 de Sr. Mauricio Fuentes Penroz.
2. Ord. N° 103 de 09.01.2014 de esta Seremi.
3. Su oficio DOM N° 84/14 de 31.01.2014.

MAT.: LO BARNECHEA: Art. 4° LGUC. Informa sobre aplicabilidad de condición indicada en el Plan Regulador Comunal relativa al adosamiento.

SANTIAGO, 29 ABR 2014

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. M. VICTORIA ÁLVAREZ ARAYA
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LO BARNECHEA (S)**

1. Como es de su conocimiento, mediante presentación citada en el N° 1 del antecedente y en virtud de nuestras facultades conferidas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el arquitecto Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes Penroz solicitó un pronunciamiento nuestro en relación a la aplicación de la indicación contenida en la tabla "Condiciones de Subdivisión y Edificación Según Uso de Suelo" de la Zona L "Circunvalación Vial" de la Ordenanza Local del Plan Regulador de esa comuna, referida a una condición especial para el adosamiento, que en su opinión excedería el ámbito de acción de los Planes Reguladores, y de hecho, contravendría disposiciones expresas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC.



Señala que la indicación dispone: "Adosamiento sólo en deslinde con equipamiento - O. Gral. de U. y C."; la que no se enmarca dentro del ámbito propio de un Plan Regulador Comunal, ya que el adosamiento se encuentra expresamente normado por la OGUC en su artículo 2.6.2., y en relación a lo que pueden regular los PRC, solo indica en el punto 1 del inciso primero: "El Plan Regulador Comunal podrá determinar la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación", y en su inciso final: "En los predios de superficie superior a 500 m2 de uso habitacional, como asimismo en predios de cualquier superficie destinados a otros usos, el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional podrán prohibir los adosamientos.", y agrega que en plena concordancia con lo anterior, la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio ratifica este precepto en su Circular DDU N° 227 de fecha 01.12.2009, que instruye respecto de la formulación y el ámbito de acción de los planes reguladores comunales, señalando en su número 3.2.3.8., las disposiciones que estos instrumentos pueden establecer, describiendo los puntos antes transcritos.

Agrega que esta disposición en la práctica es inaplicable para el caso de sitios que deslindan con sitios eriazos, donde no se conoce el uso del predio vecino, y asimismo, aun en el caso de que el uso sea equipamiento, éste puede cambiar a residencial, y la supuesta finalidad de no considerar adosamientos hacia el uso residencial no se cumpliría, por lo que, nos solicita confirmar que en la Zona L en referencia, los proyectos podrán considerar adosamiento sin importar el uso del predio contiguo al deslinde, cumpliendo en todo caso con lo dispuesto en el artículo 2.6.2. de la OGUC.

2. Por oficio indicado en el N° 2 del antecedente, esa Dirección nos informa -transcribiendo los cuadros normativos respectivos- que esta condición es aplicable tanto para el uso residencial como para el uso equipamiento, por lo que, en virtud de nuestras facultades previstas en el artículo 4° de la LGUC, nos solicita un pronunciamiento referido a si dicha disposición "es extensiva a los proyectos de viviendas, en sus deslindes con otros proyectos de uso residencial, ya que, de ser así tampoco estaría permitido el adosamiento, aun cuando ése se ajuste al Art. 2.6.2. de la O.G.U.C. y considerando el escaso impacto que se genera en estos casos.", y agrega que igualmente es necesario un pronunciamiento respecto a cómo se procede para aplicar esta norma cuando el sitio colindante hacia el cual se desea proyectar un adosamiento, corresponde a un sitio eriazo, que no tiene un uso de suelo definido, ya que esa Dirección no tiene la facultad de interpretar la normativa.
3. Al respecto, se debe señalar que de acuerdo a lo dispuesto en la OGUC sobre la norma urbanística "adosamiento" y a lo instruido por la DDU – MINVU en la citada Circular DDU N° 227, relativa a la formulación y el ámbito de acción de los planes reguladores comunales, se debe entender que -en este aspecto- estos planes sólo pueden establecer para aplicar en su territorio comunal "la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea oficial" y "prohibir los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad, con excepción del uso de suelo residencial, en el cual sólo podrá prohibirlo en predios de superficie superior a 500 m2.



La indicación en cuestión permite el adosamiento a los usos residencial y equipamiento "solo en deslinde con equipamiento", es decir, lo prohíbe a estos usos en los deslindes en que no hay equipamiento, condición que además de ser variable e incierta en su aplicación, como lo han señalado tanto el recurrente como esa DOM, no se ajusta a lo que expresamente se establece en el artículo 2.6.2., respecto de lo que el PRC puede regular de esta norma.

De acuerdo a lo anterior y en virtud de las facultades delegadas a esta Secretaría Ministerial de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, previstas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a usted que conforme a lo dispuesto en el artículo 2.6.2. de la OGUC, y a lo instruido por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en Circular DDU 227, se ha determinado que la indicación especial para el adosamiento que señala "Adosamiento sólo en deslinde con equipamiento" contenida en la tabla "Condiciones de Edificación Según Uso de Suelo", de la Zona L "Circunvalación Vial" de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, carece de sustento normativo para su aplicación, razón por la cual, esa municipalidad deberá adoptar las medidas que procedan para su revisión y ajuste conforme a los procedimientos previstos en la normativa vigente, debiendo aplicar para la norma urbanística "adosamiento", en tanto ello se perfeccione, las disposiciones generales previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como se indica también en la mencionada tabla, "O. Gral. de U. y C."

Saluda atentamente a usted,

ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

B
RBP/OSP/FKS/RRS/lpc.
DISTRIBUCIÓN:
Destinatario

C/c Arquitecto Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes Penroz
Dirección: Calle San Crecente N° 416, comuna de Las Condes
Teléfono: 2 246 5575

Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia Art. 7/g
Archivo
rrs14-18