



ORD. :
ANT. : Su Ord. N° 196 del 15.12.08

MAT. : Responde Consulta

VALDIVIA, 14 ENE. 2009

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGIÓN DE LOS RÍOS

**A : MARCELO GODOY VEGA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOS LAGOS**

1. En relación a lo solicitado mediante el Ordinario del Antecedente, me permito, en conformidad a lo establecido en el artículo N° 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las facultades que a esta Secretaría Regional Ministerial le corresponde en materia de interpretación de las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial, indicar a usted lo siguiente:
2. El Artículo N° 2.1.20 del DS 47 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que el Instrumento de Planificación Territorial podrá determinar superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, en el área urbana, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural que se debe proteger, conforme a lo establecido en la O.G.U.C.
 - b) Tener una pendiente promedio superior al 20%.
 - c) Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.
3. El segundo inciso del mencionado artículo 2.1.20. establece: “En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta algunas de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m² o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.”

4. Por lo anterior, la norma urbanística “Superficie de subdivisión predial mínima” establecida en la letra g) del número 5. del artículo 1.4.4. como también la letra c) del número 3. del artículo 2.1.10. y en relación con el indicado artículo 2.1.20., todos de la O.G.U.C., determinan claramente que la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal no puede normar que la superficie de subdivisión predial mínima sea superior a 2.500 m², cuando no existen los factores indicado en el punto dos del presente, por lo cual se encuentran tácitamente derogadas las normas contrarias a dicho precepto.
5. En consecuencia, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial, corresponde a esa Dirección de Obras Municipales calificar si se configura para el predio en consulta, alguna de las condiciones señaladas en el punto dos del presente Ordinario, en cuyo caso haría aplicable la norma del Plan Regulador que actualmente vigente, en caso contrario, la subdivisión mínima predial aplicable será de 2.500 m².
6. Respecto a lo anterior, cabe indicar que la verificación del aspecto indicado en la letra a) del punto dos del presente Ordinario, referido a la presencia de recursos de valor natural o patrimonial cultural que se debe proteger, debe evaluarse conforme lo indica el artículo 2.1.18., y en específico, considerar la posible existencia de áreas o construcciones declaradas de conservación histórica, incluidas aquellas declaradas zonas típicas y Monumentos Nacionales que cuenten a la fecha, con la respectiva declaratoria oficial al respecto, de lo contrario para estos efecto, no debe ser considerada en dicha categoría.
7. Finalmente, si con lo indicado por esta autoridad, no resulta posible resolver la circunstancia que aqueja al Señor Corbalan, es posible explorar el mecanismo de la enmienda indicada en el Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo N° 2.1.13. de su Ordenanza General, respecto a la posibilidad entre otras, de rebajar en un 30 % la superficie predial mínima exigible por el Instrumento de Planificación Territorial vigente para vuestra Comuna. Para esto último, me permito sugerir evaluar y coordinar con esta Secretaría Regional Ministerial, la pertinencia de invocar este mecanismo en dicho escenario.

En los términos indicados se da respuesta a lo solicitado. Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



ALEJANDRO LARSEN HOETZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO DE LOS RÍOS


PCR/pcr
Prov N° 2778
Distribución:

- Destinatario
- Archivo Oficina Partes Minvu Región de los Ríos
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos