



REPUBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR  
DIRECCION DE OBRAS

## ACTA DE RECHAZO

OFICIO N°
876/2024
FECHA
29.08.2024
ROL
55-88

**DE: SCARLETT SALINAS ALVARADO.**  
**DIRECTOR DE OBRAS (S) I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR.**

**A : MARIA DEL CARMEN ZEGERS GARCÍA.**  
**ARQUITECTO.**

En conformidad al artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, habiendo revisado el Expediente N° 98/2024 – FOLIO 202405405PE000021, correspondiente a la solicitud de: **PERMISO DE EDIFICACIÓN DE OBRA NUEVA**. Ubicado en: **RUTA E-30-F N°2545, LOTE 68, PC. EL BOLDO, ZAPALLAR.**

Comunico al solicitante las siguientes observaciones que no fueron subsanadas.

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>Se rechaza el expediente por el no cumplimiento a la totalidad de observaciones señaladas en el oficio N°347/2024.</p> <p><b>Antecedentes:</b></p> <p><b>Observación N°5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No cumple con distanciamiento exigido, no corresponde aplicar norma correspondiente a antejardín por cuando el predio no enfrenta un Bien Nacional de Uso Público.</li> </ul> <p><b>Respuesta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De acuerdo al Art 1.1.2. OGUC las definiciones relativas al caso serían las siguientes:</li> </ul> <p><i>"Antejardín": área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el Instrumento de planificación territorial.</i></p> <p><i>"Línea oficial": la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.</i></p> <p><i>Cabe señalar que la definición del concepto anterior, indica "Bienes de uso público", no "Bienes nacionales de uso público": no determina que la propiedad de dichos bienes deba ser el estado, sino respecto al uso público que se hace de ellos, independiente que sean de dominio privado: como en el caso de las copropiedades inmobiliarias, donde se aplica el concepto de antejardín, sin enfrentar un "Bien nacional de uso público" sino a vialidades que son de propiedad privada.</i></p> <p><i>Las vialidades existentes de dicha parcelación si bien, son de dominio privado, el uso que se hace de ellas es público, como lo indica el Art. 592 del código civil: "Los puentes y caminos construidos a expensas de personas particulares en tierras que les pertenecen, no son bienes nacionales, aunque sus dueños permitan su uso y goce a todos. Lo mismo se extiende a cualesquiera otras construcciones hechas a expensas de particulares y en sus tierras, aun cuando su uso sea público por permiso del dueño.</i></p> <p><i>Adicional a lo anterior, el Certificado de Informaciones previas indica 10m de antejardín frente a la vialidad interior, en base a lo cual se armó el proyecto con todas sus especialidades.</i></p> <p><i>(Se adjunta informe jurídico complementario al respecto).</i></p>	



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://domenlinea.minvu.cl/Permiso/ValidarDocumento/6/202405405PE000021>

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>Respecto a las definiciones referidas a los términos de la aplicación de la norma de antejardín, se deben tener en cuenta las siguientes definiciones (O.G.U.C. Art. 1.1.2.):</p> <p><b>"Distanciamiento":</b> distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.</p> <p><b>"Antejardín":</b> área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.</p> <p><b>"Línea oficial":</b> la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.</p> <p>La aplicación de la norma en cuestión tiene relación con la situación de propiedad de las superficies, lotes o predios involucrados. Dicho lo anterior, el antejardín queda definido por la distancia dada por el Instrumento de Planificación Territorial entre la línea oficial y la línea de edificación, y a su vez, la línea oficial corresponde al deslinde o línea que delimita una propiedad particular y un bien público (no perteneciente a un privado).</p> <p>En relación a lo anterior, el artículo 1° de la Ley de Caminos, indica que los caminos se clasifican en público o particulares. Conforme a la disposición del artículo 592 del Código Civil, los caminos particulares son los construidos a expensas de personas particulares en tierras que les pertenecen <u>aunque los dueños permitan su uso y goce a todos</u>.</p> <p>Los caminos de la Parcelación El Boldo, como bien se indica, corresponden, según su inscripción (Registro de Propiedad de 1995, N°1146), a un lote perteneciente a un privado, el cual no se ha regularizado luego de pasar a ubicarse en área urbana. Por lo tanto, el deslinde entre el predio de Rol 55-88 y el camino corresponde al límite entre dos propiedades particulares por lo que <b><u>no es aplicable la norma de antejardín sino el distanciamiento</u></b> establecido por el Plan Regulador Intercomunal SBCN para el área ZEU 21.</p> <p>En adición a lo anterior, en la actualidad la parcelación cuenta con acceso restringido, por lo cual tampoco puede considerarse que el camino propiamente tal como un bien de uso completamente público.</p>	

NOTA: ANTES DE CONCEDER UN PERMISO DE EDIFICACIÓN, DEBEN SER ACLARADAS O SUBSANADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES COMUNICADAS POR PARTE DE LA DOM, YA SEAN LAS SUSCRITAS EN EL ACTA RESPECTIVA O LAS DERIVADAS DEL PROCESO DE REVISIÓN DEL PROYECTO EN TRÁMITE. EN CASO DE NO SER SUBSANADAS O ACLARADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES EMITIDAS, SE PROCEDERÁ A RECHAZAR EL EXPEDIENTE DE ACUERDO A LO CONSIGNADO EN ART. 1.4.9 OGUC QUEDANDO EL EXPEDIENTE DISPONIBLE PARA SU RETIRO.

Saluda a Ud.

SCARLETT SALINAS ALVARADO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)  
FIRMA Y TIMBRE



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://domenlinea.minvu.cl/Permiso/ValidarDocumento/6/202405405PE000021>