



ORD.: N° ---1851-- /

ANT.: Correo Electrónico de fecha 1 de julio de 2016 de Director de Obras de Casablanca ingresado a oficina de partes SEREMI MINVU con fecha 4 de julio de 2016

MAT.: Se pronuncia sobre aplicación de norma "densidad bruta máxima" establecida en zona ZEU 12b PREMVAL

VALPARAISO, **12 JUL 2016**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE CASABLANCA

1. Mediante correo electrónico citado en el antecedente, se consulta sobre la aplicación del inciso último del artículo 1.4.8 de la OGUC, para la tramitación de anteproyecto ubicado en la localidad de Tunquén, emplazado en zona ZEU 12b del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.
2. Mediante la referida norma de la OGUC, el particular que suscribe el anteproyecto, según indica la DOM, solicita emplazar 3 viviendas acogidas a Ley 19537, en un lote de 5.221 m², según indican los planos adjuntos a la presentación, haciendo para ello, uso de la disposición del artículo 1.4.8 de la OGUC que establece lo siguiente:

"...Cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior..."
3. Para el caso en comento debe tomarse en consideración, la norma urbanística "densidad bruta máxima" establecida para la zona ZEU 12b en el PREMVAL, la cual se establece, de acuerdo a su artículo transitorio N°3, en 20 habitantes por hectárea.
4. La aplicación de dicha norma para el predio en comento, resulta de multiplicar la densidad bruta máxima establecida para la zona por la superficie del predio, esto es 20 hab/ha x 0,5221 ha, permitiéndose con ello 10,4 habitantes, no resultando aplicable en tal caso, la posibilidad de aproximar al entero superior dispuesta del inciso último del artículo 1.4.8 de la OGUC.
5. No obstante lo anterior, la discrepancia parece suscitarse por parte del particular que requiere la aprobación del anteproyecto, al reemplazarse la unidad de medida de la densidad, de "habitantes/hectárea" a "viviendas/hectárea", usando para ello lo dispuesto en el artículo 2.1.22 de la OGUC, el cual permite establecer una equivalencia entre las unidades de medida de habitantes por hectárea y viviendas por hectárea. No obstante ello, es importante tener presente que la densidad debe ser expresada en habitantes por hectárea, según prescribe el mencionado artículo 2.1.22 de la OGUC:

"...Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4..."



De lo anterior debe colegirse que, no obstante la posibilidad de establecerse una equivalencia de habitantes/ha a viviendas/ha, la norma densidad máxima debe aplicarse de acuerdo a la unidad en la cual debe expresarse de acuerdo al artículo 2.1.22 de la OGUC, esto es, en habitantes/ha, y sobre dicha unidad, aplicar lo establecido en el artículo 1.4.8 de la OGUC.

En caso de aplicarse la equivalencia en densidad como viviendas por hectárea, ello se traduciría en una densidad máxima de 5 viviendas/ha para la zona ZEU 12b, la cual aplicada al terreno de 0,5221 hectáreas, se traduciría en 2,6 viviendas, lo cual, al aplicar la referida aproximación del artículo 1.4.8 de la OGUC, resultaría en 3 viviendas en 5221m2, equivalente a 22.98 hab/ha lo que se traduciría consecuentemente en un aumento en la densidad máxima no previsto en los diferentes componentes del instrumento de planificación territorial.

6. En conclusión, corresponde que esa DOM evalúe los antecedentes de la solicitud respectiva y verifique los antecedentes relativos al cumplimiento de la norma urbanística Densidad Bruta Máxima establecida para la zona ZEU 12b del PREMVAL para el caso en comento de acuerdo al análisis expuesto, cumpliendo con los plazos y procedimientos establecidas en la OGUC, considerando las instrucciones establecidas en la circular DDU 284, todo lo cual se informa en virtud de las facultades de interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial, establecidas en el artículo 4 de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.,



MVVD/MFGC/FZV

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAISO



DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO (/)