



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° **5-2723--** /

ANT.: Oficio ORD N°19 del 29 de agosto de 2017 de Asesoría Urbana de I.M. de Viña del Mar solicitando precisar aplicación de norma contenida en DA 10404 de 2015.

MAT.: Se pronuncia respecto de norma de sistema de agrupamiento del PRC de Viña del Mar

25 SEP 2017

VALPARAISO,

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

A : ASESOR URBANISTA I.MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Mediante oficio indicado en el antecedente se nos ha solicitado interpretar la norma de altura de continuidad para la zona E5-B establecida en el PRC de Viña del Mar a través del DA N°10404 que promulgó la modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar DA N°10949 de 2002 "Sector Santa Inés".

Según se indica en la presentación, la DOM de ese municipio, habría manifestado a través de su memorando N°1628 de fecha 3 de agosto de 2017, que la referida modificación del IPT, al no haber especificado una altura máxima para la edificación continua, resultaría en que la norma que permite sistema de agrupamiento continuo resulta inaplicable, en virtud de lo señalado por la circular DDU N°313 de la División de Desarrollo Urbano MINVU.

Esa unidad de Asesoría Urbana contextualiza la consulta señalando que la formulación de la modificación del IPT habría sido realizada con anterioridad a la emisión de la referida circular. Señala además que el objetivo de la modificación del IPT, fue modificar aspectos puntuales de las zonas E5 y V7 sin tener que modificar el contenido total de dichas zonas, para lo cual se generaron subzonas a través de los artículos IV y V del DA N°10404 de 2015. En tal contexto y en lo relativo a la norma de sistema de agrupamiento, se indica que la reformulación de la zona E5 se limitó a reducir la gran cantidad de distinciones para dicha norma, condicionadas al uso, más en ningún caso se habría pretendido eliminar la norma que define altura máxima de continuidad de 7 metros establecida originalmente.

En primer término, cabe apreciar que efectivamente, según se señala por parte de esa unidad de Asesoría Urbana, la modificación al PRC de Viña del Mar promulgada el año 2015 vino a crear diversas subzonas, entre ellas, la E5-B, para la cual se sustituyeron las siguientes condiciones de edificación de la zona E5, según lo establece el artículo V, numeral 6 de su ordenanza local, del cual se transcribe un fragmento a continuación:

"Sustitúyanse las siguientes condiciones de edificación de la zona E5 dentro del sector identificado en el polígono 1-27 del plano P.M.PRC.S.SI/01 que se denominara Sub Zona E5-B en dicho instrumento gráfico:

- *Coeficiente máximo de ocupación de suelo*
 - a) *Vivienda: 0,60*
- *Coeficiente máximo de constructibilidad:*
 - a) *Vivienda: 1,0*
 - b) *Equipamiento en general: 1,0*
- *Tipo de Agrupamiento*
 - a) *Vivienda: Aislado, continuo y pareado*
 - b) *Equipamiento en general: aislado; continuo y pareado*
- *Altura Máxima: 15 Metros, con un máximo de 5 pisos.*
- *Antejardín mínimo. 3 metros de tipo A.*
- *Densidad bruta máxima: 800 habitantes por hectárea."*

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

Atendido el planteamiento expuesto por esa unidad de Asesoría Urbana, hemos estimado necesario analizar aquellas normas urbanísticas que fueron precisadas para la zona E5, a través de la subzona E5-B de la modificación al PRC de acuerdo al siguiente cuadro de síntesis, en el cual se pueden apreciar las normas que han de aplicarse:

		Zona E5 PRC 2002	Subzona E5-B Modif PRC 2015
Coeficiente de ocupación de suelo	Vivienda:	0,75	0,60
	Equipamiento en general:	0,75	zona E5 PRC
	Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.	0,3	zona E5 PRC
	Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, contruidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, contruidos).	0,6	zona E5 PRC
	Actividades Productivas en general, e Infraestructura:	0,6	zona E5 PRC
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda	tabla 2 art 6 PRC 2002	1,00
	Equipamiento en general		
	Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor. Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, contruidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, contruidos).	0,8	zona E5 PRC
	Actividades Productivas		zona E5 PRC
	Infraestructura		zona E5 PRC
Tipo de agrupamiento	Vivienda	aislado; pareado; y continuo (hasta 7 metros de altura.)	aislado; pareado; y continuo, (altura de continuidad no se modifica)
	Equipamiento en general		
	Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Mantención Automotor. Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, contruidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, contruidos).	aislado	zona E5 PRC
	Actividades Productivas	aislado. (Excepto Talleres Artesanales que pueden ser además pareados o continuos.)	zona E5 PRC
	Infraestructura	aislado	zona E5 PRC
Altura Máxima	sin diferenciación por uso	rasantes OGUC	15 metros (máximo de 5 pisos)
Antejardín	diferenciación por usos según zona E5 art. 17 del PRC de Viña del Mar	Diversas exigencias (diferenciadas por uso)	tipo A (3 metros)
Densidad	sin diferenciación por uso	tabla 2 art 6 (dens neta)	800 hab/ha (dens bruta)



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

De la tabla precedente es posible concluir, que en relación al sistema de agrupamiento a materializarse en la subzona E5-B, no se sustituye en la práctica lo establecido en la zona E5 para dicha norma, no advirtiéndose además que se haya eliminado la altura máxima para la edificación continua de 7 metros permitida sólo para los usos de vivienda y equipamiento.

A lo anterior, debe agregarse que el propósito de la modificación del PRC de Viña del Mar sector Santa Inés, según consta en los fundamentos de la memoria explicativa y según se advierte de todas las normas urbanísticas propuestas, fue el de actualizar las normas aplicables al sector, con un sentido restrictivo en cuanto a su edificabilidad, en orden, entre otros asuntos, a proteger y mantener elementos que confieren calidad de vida e identidad al sector, por lo que mal podría interpretarse que la intención del instrumento fuese la de generar edificaciones continuas de 15 metros de alto, como así tampoco la de inhibir la edificación continua como sugiere la DOM de esa comuna en su memorando, al plantear la aplicabilidad de la circular DDU 313.

En otro orden de consideraciones, cabe señalar que, en línea con lo señalado por esa unidad de Asesoría Urbana, lo establecido en la circular DDU 313 no resulta aplicable al caso, dado entre otros asuntos, a que lo ahí instruido respecto de que la inaplicabilidad del sistema de agrupamiento continuo ocurre cuando dicha norma no ha sido definida, más no en un caso como el aquí tratado, en el cual, para una determinada subzona se sustituyen algunas normas relativas a condiciones de edificación, entre las cuales no se contempla la eliminación o sustitución de la norma de altura máxima para la continuidad.

En conformidad al análisis desarrollado precedentemente y en conformidad a las facultades establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la subzona E5-B corresponderá aplicar la altura máxima para la edificación continua definida para la zona E5 del PRC de Viña del Mar de 7 metros de altura.

Saluda atentamente a Ud.,



MVVD / FZV

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



DISTRIBUCION

- Destinatario (Asesoría Urbana de I.M Viña del Mar)
- DOM de Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO (X)