

**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

ORD. : N° ---- 404 -- /

ANT.: Su presentación de fecha 03.01.2020.-

MAT.: Se pronuncia respecto de las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Comunal de San Antonio para la zona ZR 1.

VALPARAISO, 03 FEB 2020

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : SR. MARCELO ALFONSI BAZAN  
ARQUITECTO

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que hemos recibido su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual solicita a este Órgano de la Administración del Estado, aclarar la correcta aplicación de las normas urbanísticas de uso de suelo y densidad establecidas por el Plan Regulador Comunal de San Antonio para la zona ZR 1. Lo anterior, debido a que las disposiciones relativas al uso de suelo residencial, precisan que sólo se admite la vivienda unifamiliar, singularizando que se trataría de *"una vivienda por predio"*, y por otra parte, se establece una densidad de 160 hab/ha expresada como *"neta máxima"*.
2. Por lo anterior, se solicita aclarar si el Plan Regulador Comunal tiene facultades para limitar el uso residencial a *"sólo vivienda unifamiliar"* (es decir, aquella destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público, según art. 1.1.2 de la OGUC) y si puede determinar la cantidad de viviendas dentro de un lote. Asimismo, se solicita interpretar si la densidad debe ser aplicada como *"neta máxima"* y finalmente si el término vivienda unifamiliar, utilizado en la ordenanza del Plan, puede ser aplicado a viviendas destinadas a una sola familia, pertenecientes a una copropiedad tipo A que por motivos de diseño cuenten con acceso independiente a una vía de uso público.
3. Respecto de lo solicitado y en atención a las facultades conferidas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a este Organismo de Estado, informamos a Usted lo siguiente:
  - a. En lo que respecta a las facultades del Plan Regulador Comunal para limitar el uso residencial a "sólo vivienda unifamiliar", cabe señalar que la Contraloría General de la República ha advertido en diversos dictámenes, que tanto la vivienda unifamiliar como la vivienda colectiva no corresponden a un destino del uso residencial, sino a una especie de edificación o unidad destinada al uso habitacional, precisando a su vez, que no corresponde clasificar el uso señalado, en categorías que se apartan de lo dispuesto en el artículo 2.1.25 de la OGUC (aplica dictamen N° 54.958, de 2009).

Dicho lo anterior, se concluye que el Plan Regulador Comunal de San Antonio excedió su ámbito de competencias al establecer a priori una tipología o *"especie"* de edificación y por lo tanto, no resulta procedente exigir su cumplimiento.
  - b. Luego, en lo que respecta a la disposición "Una vivienda por predio", hacemos presente a Usted, que tal como se indica en la imagen posterior (correspondiente a un extracto de la ordenanza del Plan), esta disposición se inserta en la singularización de los usos de suelo permitidos, inmediatamente después del enunciado *"sólo vivienda unifamiliar"*.

## ZONAS RESIDENCIALES

### ZONA ZR 1:

Usos de suelo permitidos:

### ZONA RESIDENCIAL 1

**Residencial** sólo vivienda unifamiliar (una vivienda por predio): **áreas verdes** y **espacios públicos**.

Esta estructura gramatical, evidencia que la intención del planificador fue ilustrar la terminología vivienda unifamiliar y en ninguna medida, inducir confusión respecto de la densidad aplicable en la zona o promover la aplicación de una norma de densidad distinta de la señalada en las condiciones de edificación.

- c. En relación a la forma de aplicar la densidad neta máxima, hacemos presente a Usted que conforme a lo establecido en la Circular DDU Específica N° 39/2009, aquellos PRC que definieron su densidad como "neta", deben continuar aplicándola como tal. Este criterio que ya fue respaldado por esta SEREMI MINVU mediante Ord. N° 643/2017.
- d. En respuesta a su último planteamiento, es decir, si el término vivienda unifamiliar, utilizado en la ordenanza del Plan, puede ser aplicado a viviendas destinadas a una sola familia, pertenecientes a una copropiedad tipo A que por motivos de diseño cuenten con acceso independiente a una vía de uso público, este Organismo de Estado estima que es factible siempre que a través de esta modalidad se armonice el cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas por el Plan Regulador Comunal, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y la Ley de Copropiedad.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



EVELYN MANSILLA MUÑOZ  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

HEGN/LPG/ANA  
**DISTRIBUCION:**  
- Destinatario:  
- Archivo  
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO (X)