

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : ---20007-

ANT.: Ord N° 438/2021, de fecha 26.07.2021, de DOM Zapallar, en que solicita interpretar la correcta forma de aplicar la densidad de la zona AEU6 del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte.

MAT.: Interpreta, de acuerdo a art. 4° LGUC, la forma de aplicar la densidad de la zona AEU6 del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte.

VALPARAÍSO, 25 AGO 2021

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO (S)

A: DIRECTORA DE OBRAS ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR (S)

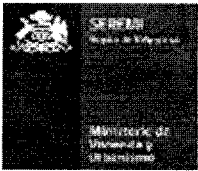
La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, ha recibido su presentación, citada en el antecedente, en que solicita interpretar la correcta forma de aplicar la norma urbanística de Densidad habitacional para el Área de Extensión Urbana N° 6 (AEU 6) del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PIVSBCN).

En particular, se indica que el cuadro N° 1 del art. 8° de la Ordenanza del PIVSBCN establece para la zona AEU 6 que la densidad neta máxima será a la vez, de 12 Hab/ha y de 1 viv/predio. Ante la inconsistencia entre ambos parámetros para regular la densidad en dicha zona, solicita nuestro pronunciamiento ejemplificando la forma de aplicar la densidad en un predio de 2,2 Hás de Superficie.

En atención a la materia consultada, al amparo de la normativa vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar en los términos siguientes:

1. Corresponde que su presentación sea atendida por esta SEREMI en cuanto se enmarca en nuestras facultades de acuerdo a lo dispuesto en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*.
2. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), establece en las definiciones contenidas en su art. 1.1.2 que por 'Densidad' se entenderá: "número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.)"; distinguiendo particularmente que la 'Densidad Neta' corresponderá a al "Número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto,

oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial" (Destacado nuestro).

3. Por su parte, el art. 2.1.22 de la OGUC, detalla la forma de aplicar la densidad como norma urbanística, explicitando que: "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" (Destacado nuestro).
4. El Instrumento de Planificación Territorial (IPT) vigente corresponde al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PIVSBCN), publicado en el D.O. el año 1996, el que efectivamente establece condiciones de densidad aparentemente contradictorias para la zona AEU 6, así como para las AEU 3 y 4, indicando parámetros medidos en habitantes por hectárea (hab/há) y en viviendas por predio (viv/predio). En particular, se establece para la zona AEU 6 las densidades de 12 Ha/há y 1 viv/predio.
5. Analizado el marco normativo vigente, es dado indicar que si bien la densidad de 12 hab/ha es coincidente con las unidades de medida señaladas en el art. 2.1.22 de la OGUC, la medición en viviendas por predio, también se enmarca en la definición de Densidad del art. 1.1.2 de la OGUC, por cuando también sería válida.
6. En vista de la validez de ambas normas de densidad, y puesto que las disposiciones del PIVSBCN corresponden a actos administrativos que gozan de presunción de legalidad, corresponde que se apliquen ambas normas de forma copulativa. Lo anterior implica que, en la práctica, de acuerdo a las características de cada predio consultado, se deberá aplicar aquella norma que sea más restrictiva.
7. Ejemplificando, de acuerdo a lo solicitado, es dado informar que para un predio de 2,2 Hás la aplicación de la norma de densidad daría como resultado la siguiente cabida de población: 26,4 Habitantes aplicando el valor de 12 Hab/ha; o bien 4 Habitantes aplicando el valor de 1 viv/predio. Según lo anterior, siendo válidas ambas densidades se aplicaría la más restrictiva, correspondiendo en este caso a 1 viv/predio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



MMT

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()

oficinadepartesvalparaíso@minvu.cl