

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD. : N° ---1893--

ANT.: Su Presentación de fecha 19.07.2021.

MAT.: Responde a solicitud de pronunciamiento respecto de la densidad máxima a aplicar en la zona ZEU establecida por el Plan Regulador Comunal de San Antonio.

VALPARAISO, 11 AGO 2021

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SAN ANTONIO.

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que hemos recibido su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual solicita el pronunciamiento de esta Secretaría Regional Ministerial, respecto de la forma de aplicar la densidad máxima para determinados proyectos en la zona denominada ZEU del Plan Regulador Comunal de San Antonio y solicita validar los criterios propuestos por esa DOM en los términos que se indican.
2. En términos generales y a modo de contextualización, cabe señalar lo siguiente:
 - a. La solicitud de pronunciamiento tendría su origen en una consulta recibida en la Dirección de Obras Municipales, a través de la cual plantea la necesidad de aclarar la forma de aplicar la densidad máxima para un edificio colectivo de 3 o más pisos, en un terreno que se emplaza en la zona ZEU del Plan Regulador Comunal y cuya superficie neta es inferior a 5 hectáreas.
 - b. Por su parte, la normativa dispuesta por el Instrumento de Planificación, se señala que la zona ZEU establece las siguientes densidades neta máximas:
 - 250 Hab/Há, para viviendas unitarias aisladas y pareadas
 - 300 Hab/Há., para viviendas colectivas continuas de hasta dos pisos.

En complemento a lo anterior, el Plan Regulador establece que *"Excepcionalmente, para vivienda colectiva en altura se podrá incrementar a 2,5 veces como máximo, sólo si se da cumplimiento a norma complementaria establecida en artículo 29 de la presente Ordenanza Local"*, el cual dispone que *"en aquellos casos en que se proyecte emplazar viviendas en predios mayores a 5 hás., éstas podrán incrementar su densidad hasta un máximo de 2,5 veces, siempre que cumplan las condiciones ahí establecidas"*.

- c. De lo anterior, se desprende que el caso en consulta no se ajusta a los supuestos establecidos en la ordenanza local, ya que el proyecto excedería los 2 pisos de altura y tendría una superficie inferior a las 5 hectáreas; razón por la cual no puede aplicar directamente la densidad establecida en el Plan Regulador Comunal para la zona ZEU, ni acogerse a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ordenanza Local.
3. En el escenario expuesto, y a objeto de determinar la forma de aplicar la densidad en el predio en cuestión, la Dirección de Obras Municipales consulta la pertinencia de aplicar el criterio vertido por esta Secretaría Regional Ministerial en el Oficio Ord. N° 1527 de fecha 13.06.2013, en el cual se analizó la normativa del Plan Regulador Comunal de San Antonio para la zona ZM2, cuya norma urbanística definió el coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad para los usos de suelo residencial y talleres y bodegajes, omitiendo dichas condiciones de edificación para los equipamientos; uso de suelo que también se encuentra admitido por el Plan Regulador Comunal en esa zona.

4. En el caso señalado, este Servicio determinó, en lo que importa, que para aquellos casos en que no se define una norma urbanística, ésta será *"de libre determinación, siempre sujeto a lo preceptuado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones"*.
5. En atención a lo señalado en los puntos anteriores, se solicita a esta Secretaría Regional Ministerial:
 - a. Ratificar el criterio señalado por esta SEREMI en ordinario 1527/2013, en relación a que al no existir una restricción que sea aplicable a proyectos específicos, ésta es de libre determinación, señalando que esta interpretación es válida para la densidad en este tipo de proyectos y;
 - b. Ratificar el criterio utilizado en otros casos por esta DOM, la cual ha utilizado el máximo de 600 hab/ha señalada en artículo 5.5 de la Ordenanza del PRI, como una manera de establecer una restricción y no permitir una densidad de libre disposición.
6. Pues bien, de la revisión de los antecedentes señalados en los puntos anteriores, la normativa dispuesta en el Plan Regulador Comunal de San Antonio y la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, esta Secretaría Regional Ministerial, conforme a las facultades que le confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de interpretación de instrumentos de planificación territorial, comunica a Usted que:
 - a. Del análisis del Plan Regulador Comunal de San Antonio, se desprende que por medio de la norma urbanística de la zona ZEU, el planificador reguló de manera restrictiva el crecimiento urbano por extensión definiendo densidades específicas para los proyectos de vivienda individual - aislada y pareada -, y para viviendas colectivas continuas de hasta dos pisos.
 - b. Por otra parte, la relación entre el coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, altura según rasantes y densidad indefinida, evidencian la intención de posibilitar proyectos colectivos en altura, entendidos en este caso, como aquellos que superan los dos pisos y cuyas restricciones expresas en materia de densidad, se aplican a predios cuya superficie excede las 5 hectáreas.
 - c. En ese orden de ideas, sólo cabe concluir que la densidad de los proyectos que exceden los 2 pisos de altura y que poseen una superficie inferior a 5 hectáreas, es de libre determinación y está supeditada al cumplimiento de la normativa dispuesta en La Ley General de Urbanismo, Construcciones, su Ordenanza y otras normas que versen sobre la materia.
 - d. Dicho lo anterior y atendiendo a su segunda consulta respecto de la pertinencia restringir la densidad de libre determinación por medio de la aplicación del artículo 5.5 de la Ordenanza de la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur - que establece un máximo de 600 hab/ha para los centros urbanos -, este Organismo de Estado comunica a Usted que dicha disposición tiene por objeto regular las densidades promedio y/o las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales al momento de su elaboración o modificación y no corresponde a una norma que por si sola pueda operar bajo la figura de norma supletoria.
 - e. Sin embargo, en este caso particular se debe tener en consideración que el Plan Regulador Comunal de San Antonio entró en vigencia con posterioridad a la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur y, por lo tanto, las disposiciones jerárquicas de éste último, se deben entender incorporadas a la regulación de escala comunal, independiente de las inconsistencias que puedan derivar de la aplicación de sus normas urbanísticas. Lo anterior, teniendo presente que no corresponde que el Plan Regulador Comunal exceda la intensidad máxima de ocupación del territorio definida por el Plan Intercomunal, haciendo uso de la omisión de una norma urbanística, como ocurre en este caso con la densidad.



7. Finalmente, y conforme a lo señalado en el punto 6 del presente Oficio, esta Secretaría Regional Ministerial concluye que, los proyectos que se emplacen en la zona ZEU del Plan Regulador Comunal de San Antonio en predios de inferior a 5 hectáreas y cuya altura exceda los 2 pisos, no deben superar la densidad máxima de 600 hab/ha, establecida en el artículo 5.5 de la Ordenanza de la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]

LPG/ AHA

DISTRIBUCION:

- Destinatario : asabaj@sanantonio.cl
- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()