



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : -----843--

ANT.: Su presentación recibida con fecha 29.12.2020

MAT.: Responde a solicitud de pronunciamiento respecto de la densidad a aplicar a proyecto emplazado en zona ZEU 2 establecida por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur en la comuna de Algarrobo.

09 ABR 2021

VALPARAISO,

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

A: SR. ITALO CAMELIO GOMEZ
ARQUITECTO

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual consulta respecto de la correcta forma de aplicar la densidad establecida por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur para un proyecto habitacional (condominio tipo A), el cual se emplazaría en la Zona de Extensión Urbana ZEU 2, en la comuna de Algarrobo.
2. De acuerdo a lo señalado en su presentación, los predios en el cuales se emplazará el proyecto (lote 1 y lote 6) se encuentran afectos a utilidad pública por el ensanche de la vía intercomunal que enfrentan y en ese contexto, la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, mediante Acta N° 315 de fecha 04.12.2020, habría informado que para el cálculo de la densidad se debe considerar la superficie predial descontando la porción que se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública. Conforme a lo anterior, se solicita aclarar si el proyecto en cuestión debe considerar la aplicación de densidad bruta o neta.
3. Pues bien, en lo respecta a su consulta, este Organismo de Estado informa a Usted que la legislación de Urbanismo y Construcciones contempla 2 tipos de densidades descritas en el artículo 1.1.2 de la OGUC. El primero de ellos corresponde a la **densidad bruta**, la cual se define como el "*Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m*". El segundo tipo de densidad se denomina **densidad neta** y corresponde al "*Número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial*".
4. En atención a lo anterior, me permito informar a Usted que para analizar la densidad aplicable al proyecto se debe tener en consideración que la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur estableció para cada una de las zonas de extensión urbana la norma urbanística de densidad bajo el concepto de "densidad bruta", por lo que en este caso, no corresponde descontar la porción del terreno que se encuentra afecta a utilidad pública con motivo del ensanche de la vía VC-S05.

5. Por último, en cuanto guarda relación con su consulta relativa a la pertinencia de incorporar como parte de la superficie predial, la porción de terreno correspondiente al camino privado (servidumbre) que divide los lotes 1 y 6, este Servicio comunica a Usted, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 820 del Código Civil, las servidumbres corresponden a un *"gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño"*; no obstante, esta situación en ningún caso altera los límites de la propiedad.
6. Por lo anterior, para determinar si esa porción de terreno debe ser contabilizada o no como parte de la superficie predial, se debe estudiar la calidad jurídica de la servidumbre, cautelando que ésta no haya sido cedida a comunidades o que se encuentre inscrita a nombre del propietario original, ya que en esos casos, la servidumbre correspondería a otro propietario y por lo tanto, no sería pertinente computar la porción de terreno que abarca la servidumbre como parte de la superficie predial en la cual se emplazará el proyecto.

Sin otro particular saluda atentamente a Ud.



HELYN MANSILLA MUÑOZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

HEGN/LPG/AHA

DISTRIBUCION:

- Destinatario : icgarquitectura@gmail.com
- Con copia : Dirección de Obras Municipales de Algarrobo (rberrios@municipalidadalgarrobo.cl)
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (✓)