



Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD: ---2704--/

ANT.: Carta de Don Roberto Martínez Bravari, de fecha 24 de septiembre de 2021; solicita interpretación normativa del PRC de Zapallar vigente, para permiso de loteo.

MAT.: Responde acerca de la aplicación del Coeficiente de Ocupación de Suelo en un terreno proveniente de una operación de loteo, bajo el régimen de Concentración de Densidades, en el marco del Plan Regulador Comunal de Zapallar.

VALPARAÍSO, 10 NOV 2021

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

A: ROBERTO MARTÍNEZ BRAVARI
ARQUITECTO
roberto@martinezbravari.cl

El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, que suscribe, ha recibido su presentación indicada en el Antecedente, mediante la cual solicita nuestra interpretación respecto de la aplicación del Coeficiente de Ocupación de Suelo para un Permiso de Edificación en un predio proveniente del Loteo Zapallar Norte -aprobado en el año 2015-, que se acogió a la norma de Concentración de Densidades, según lo indicado en el artículo 25 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Zapallar (PRC-Z).

1. De los antecedentes tenidos a la vista, se puede entender a partir de lo que Usted expone y los documentos adjuntos, la siguiente secuencia:
 - 1.1. En el año 2015, la Dirección de Obras Municipales de Zapallar (DOM), aprueba el Loteo Zapallar Norte, acogido al régimen de Concentración de Densidades según el artículo 25 del PRC-Z.
 - 1.2. El 17 de mayo de 2021, Usted ingresó un proyecto de edificación de vivienda unifamiliar emplazada en el lote F5 del Loteo Zapallar Norte.
 - 1.3. Para la elaboración del proyecto se consideró el Certificado de Informaciones Previas CIP N° 525 del año 2020.
 - 1.4. La DOM de Zapallar rechaza el proyecto de vivienda unifamiliar por incumplimiento del artículo 24 del PRC-Z, habiendo argumentado que no se le aplicó al proyecto, el descuento sobre la ocupación de suelo correspondiente al tramo de pendiente del artículo 24 del PRC-Z, que, según el cuadro consignado en su presentación, dispone que para Pendiente Promedio entre 25.1 a 45, el Coeficiente a aplicar al porcentaje máximo de ocupación de suelo, sería de 0.6.

En el Acta de Rechazo 475/10.08.2021, se consigna que *"No aplica pendiente promedio del predio. Si bien el Loteo ha sido acogido al régimen de Concentración de Densidades establecido en el Art. 25 de la Ordenanza, el Art. 24, indica que los proyectos de edificación que se emplacen en terrenos con pendientes promedio superiores al 15%, resultantes o no de subdivisiones o loteos, deberán reducir los porcentajes máximos de ocupación de suelo indicados para cada zona."*

oficinadepartesvalparaíso@minvu.cl



Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura

2. En función de los antecedentes generales señalados precedentemente, nos expone su duda y reflexión, con respecto a la interpretación realizada por la DOM, con la finalidad de que nuestra aclaración sirva de guía para este y futuros proyectos en la zona, de acuerdo a lo que se detalla a continuación:
 - 2.1. Usted señala que en el CIP 525/2020, las normas urbanísticas para el lote específico, deben ceñirse según las indicaciones del recuadro N° 9, que indica: *"Este loteo ha sido acogido al régimen de concentración de densidades establecido en el artículo N° 25 de esta ordenanza, desarrollando en él la totalidad de la densidad factible, razón por la cual se considera un máximo de una vivienda por predio, independiente de la superficie que cada uno contenga, debiendo además hacer aplicables a cada proyecto de edificación, las condiciones allí indicadas"*.
Agrega que el caso específico del proyecto presentado, tiene una pendiente promedio de 45%; por lo que la Ocupación de Suelo se entiende con un coeficiente de 0,1, de acuerdo al cuadro de la Ordenanza del Plan.
 - 2.2. Usted nos señala que el argumento expuesto por la municipalidad, en cuanto al rechazo del permiso de edificación, se ampara en la aplicación del artículo 24 del PRC-Z, que dispone *"Los proyectos de edificación que se emplacen en terrenos con pendientes promedio superiores al 15%, resultantes o no de subdivisiones o loteos deberán reducir los porcentajes máximos de ocupación de suelo indicados para cada zona, afectándolos por los siguientes coeficientes de acuerdo a la pendiente del terreno"*. Agrega, que, en el entendido de lo señalado por la DOM, la reducción del porcentaje de la ocupación de suelo se debería aplicar sobre el tramo indicado en artículo 25 del PRC-Z, es decir, un factor 0.6 sobre 0,1.
 - 2.3. Nos previene respecto de que el artículo 25 del PRC-Z en su texto, no indica referencia a la aplicación del artículo 24 del mismo PRC-Z, y en tanto, el artículo 24 no indica textualmente la aplicación o exclusión de esta restricción en el caso específico de lotes provenientes de loteos acogidos al régimen de concentración de densidades.
 - 2.4. De acuerdo a su opinión, el artículo 25 del PRC-Z indica una excepción para proyectos de urbanización que puedan acogerse al régimen de concentración de densidades y que, tras cumplir con las condiciones allí señaladas, pueden gravar sobre los futuros desarrollos, condiciones especiales, en cuanto a la aplicación de las normas urbanísticas, incluyendo entre ellas, constructibilidad, antejardines, frentes prediales, distanciamientos y ocupación de suelo. En cambio, el artículo 24 rige por sobre la generalidad de todo el territorio y regula, entre otros temas, la ocupación de suelo para los terrenos, indistinto a su emplazamiento normativo con una pendiente superior al 15%.
 - 2.5. Usted entiende, que el criterio solicitado por la DOM, implica una doble restricción en cuanto a la aplicación de la ocupación de suelo, considerando que el artículo 25 ya establece mecanismos de reducción de este factor, por tramo de pendientes para las zonas Z H5 y Z H6 con concentración de densidades.
 - 2.6. Dado lo expuesto en su presentación y aludiendo al artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicita nuestra interpretación sobre la aplicación del Coeficiente de Ocupación de Suelo para terrenos provenientes de loteos acogidos al régimen de Concentración de Densidades del Plan Regulador Comunal de Zapallar.
3. Se aclara, como cosa previa, que nuestra interpretación de la materia específica solicitada, respecto del instrumento de planificación territorial -Plan Regulador Comunal de Zapallar-, de conformidad a las facultades que nos otorga el artículo 4 de la LGUC, se refiere al caso específico que nos expone en su presentación, según la documentación tenida a la vista y de acuerdo a las características y contexto



específico que conciernen al proyecto de su interés. Para nuestra evaluación del caso, hemos revisado la documentación que nos adjunta (CIP 525/2020, solicitud ingresada para el expediente 181/2021, Acta de Rechazo 475/2021) y los componentes del Plan Regulador Comunal de Zapallar, a fin de dilucidar el tratamiento que dispone la normativa.

3.1. El CIP 525/10.12.2020 consigna, en lo que importa al caso en revisión, que el Lote 5 del Loteo Zapallar Norte, se emplaza en la Zona “ZH-5 / Loteo Zapallar Norte (Se adjunta en pto.9). Se transcriben las partes del punto señalado, relacionadas con la consulta:

“9.- OBSERVACIONES

Perfil de calle según Loteo inscrito en Conservador de Bienes Raíces.

LOTEO ZAPALLAR NORTE

Este Loteo ha sido acogido al Régimen de Concentración de Densidades establecido en el Art. 25 de esta Ordenanza, desarrollando en él, la totalidad de la densidad factible, razón por la cual se considera un máximo de una vivienda por predio, independiente de la superficie que cada uno contenga, debiendo además hacer aplicables a cada proyecto de edificación, las condiciones allí indicadas.”

ZH-5

Tramo Pendientes	Subdivisión predial mínima	Frente predial mínimo	Distanciamiento mínimo	Antejardín mínimo	Coficiente de Ocupación de Suelo	Coficiente de Constructuctibilidad
0 – 25	2.000	30	45°	6	0.15	0.2
25,1 - 45	2.500	30	45°	10	0.1	0.2

3.2. Del contenido del Punto 9 señalado en el CIP, es posible identificar que mediante la aplicación del artículo 25 de la Ordenanza Local del PRC-Z, se le dieron condiciones especiales al Loteo Zapallar Norte, en virtud del régimen de Concentración de Densidades, el que a su vez considera la restricción de no utilizar la totalidad del predio. Las condiciones especiales otorgadas en esa oportunidad, quedaron consignadas en el Cuadro del aludido ‘punto 9’, y difieren de los indicadores de las normas urbanísticas que dispone la Zona Z H-5, según se indica a continuación:

- Superficie predial mínima para viviendas : 5.000 (m2)
- Coficiente de Ocupación de Suelo : 0,08
- Constructibilidad : 0,1
- Densidad : 2 viv. /há

3.3. Tal como expone el interesado, no se establece en la Ordenanza del PRC-Z, que corresponda realizar una doble operación para establecer el indicador de la Ocupación de Suelo en los predios resultantes de la aplicación del régimen de Concentración de Densidades regulado en el artículo 25 de la Ordenanza del plan, puesto que entendemos que se trata de una disposición que permite acceder a condiciones normativas especiales en el caso de proyectos de subdivisión, loteos y/o edificación, en terrenos que deben cumplir con el requisito básico de contar con una superficie igual o superior a 15 hectáreas y aceptar la restricción de no utilizar la totalidad del terreno, según se transcribe a continuación:

“Artículo 25”

“En las Zonas Z H-5 y Z H-6 los dueños de los terrenos de una superficie igual o superior a 15 hectáreas, podrán presentar proyectos de subdivisión, loteo y/o edificación en los que las densidades máximas permitidas en ellos puedan concentrarse en un sector de éste siempre que



Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura

cumplan al menos con las condiciones que se indican en el siguiente cuadro: (Ver D.O. de fecha 21.01.1999)".

En ese sentido, el proyecto que se acoge a esta opción, entra en el camino paralelo de la excepcionalidad, al que se le asocian normas urbanísticas especiales, según el rango de porcentajes de pendiente que corresponda; entendiéndose en consecuencia, que ya fue considerado el factor de la pendiente, tal como lo expone el Cuadro del 'Punto 9'; apartándose de la aplicación habitual de las normas urbanísticas contenidas en las zonas Z H-5 y Z H-6, que se encuentran reguladas por el plan, de conformidad a las condiciones respectivas y que son de aplicación general en la zona, del modo en que lo dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- 3.4. Esta Secretaría Ministerial entiende que la disposición contenida en el artículo 24 de la Ordenanza del PRC-Z, es aplicable en todos los terrenos de todas las Zonas, que no se acojan al régimen de Concentración de Densidades, con carácter de norma general dentro del plan regulador comunal. Y no corresponde que se vuelva a someter el proyecto a nuevas disposiciones para calcular el indicador de la norma urbanística 'Coeficiente de Ocupación de Suelo'.
4. En consecuencia, del tenor literal de la norma, y al amparo del artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el caso del Lote F5 del 'Loteo Zapallar Norte', acogido al régimen de Concentración de Densidades en el año 2015, el indicador de la norma urbanística -Coeficiente de Ocupación de Suelo- a considerar, es el que corresponda, según el cuadro contenido en el Punto 9 'Observaciones' del Certificado de Informaciones Previas CIP 525 del año 2020. Y no corresponde aplicar sobre ese indicador, la restricción de carácter general en el PRC-Z contenida en el artículo 24 de la Ordenanza del plan.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



FELIPE VERGARA LUCERO
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAÍSO

LRG / MVVD

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario; roberto@martinezbravari.cl
- DOM de Zapallar
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO (x)

oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl