



Departamento de Desarrollo Urbano

2618

ORD.Nº _____/

ANT.: Su Carta ingresada con fecha 29.09.2024

MAT.: Informa respecto de superficie predial mínima establecida en zona HI del PRC Valparaíso, Sector de Placilla.

VALPARAÍSO, 09 DIC. 2024

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

A : PERITO I. CORTE DE APELACIONES SANTIAGO-VALPARAÍSO

- 1.- A través de la carta señalada en antecedente, se ha solicitado a esta SEREMI MINVU, pronunciamiento respecto de la aplicación de superficie predial igual o superior a 10 ha para equipamiento, condicionada además a proyecto específico de Conjunto Armónico, establecida en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso (PRCV).

Con fecha 04.01.2024 se solicitó ante la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, Certificado de Informaciones Previas respecto de la propiedad Rol Nº 9540-13, correspondiente al Lote 16, emitiéndose para los efectos Certificado Nº 140 de fecha 29.01.2024. Dicho Certificado establece, para la propiedad aludida, en el pto. Nº 5 Normas Urbanísticas, pto. 5.1 Usos de Suelo letra d) que, "El Equipamiento a escala regional y/o comunal, solo se permitirá en predios de superficie igual o superior a 10 ha, y como proyecto específico de un conjunto armónico e independiente de otros usos."

Por lo anterior, y en consideración a las restricciones y/o condiciones adicionales que impone la normativa del PRCV, que sobrepasarían las normas establecidas por la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se solicita analizar la pertinencia de fijar una superficie predial mínima para las actividades de equipamiento.

- 2.- En atención a su solicitud, y de conformidad a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU, a través del artículo 4º de la LGUC, debemos informar a Ud. lo siguiente:

De acuerdo a lo indicado en el Certificado de Informaciones Previas Nº 140/2024, la propiedad aludida se emplaza en zona HI del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, sector Placilla de Peñuelas (vigente desde el año 2004)

Dicha zona establece, en el apartado usos de suelo permitidos que, "El equipamiento, sea éste a escala regional y/o comunal, solo se permitirá en predios de superficie igual o superior a 10 hectáreas, y como proyecto específico de un conjunto armónico e independiente de otros usos."

- 3.- De la norma antes descrita, es necesario hacer mención a la circular DDU 223 de fecha 13.07.2009 numeral 7, la cual establece que la disposición transitoria del Decreto Supremo Nº 193 D.O del 13.01.2006, derogó expresamente las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial relativas a "niveles", "escalas" o denominaciones similares del equipamiento, por lo tanto, tal denominación en el PRC de Valparaíso, para la zona HI, no debe ser aplicada.



Respecto de la condición establecida en la mencionada zona, referida a que el emplazamiento de ciertos Equipamientos está condicionada a la superficie del predio en que se pretende emplazar, debemos analizar lo dispuesto en el Decreto 75, publicado el 25.06.2001, que MODIFICA DECRETO Nº 47, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, vigente al momento de promulgarse el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, Sector Placilla de Peñuelas. En dicha modificación, se establece lo siguiente:

"Artículo 2.1.20. En el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

- 1. Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural (...)*
- 2. Tener un pendiente promedio superior al 20%.*
- 3. Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.*

En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta alguna de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m² o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente."

En el mencionado Decreto 75/2001, también se disponía respecto del art. 2.1.36 de la OGUC lo siguiente:

"Para los efectos de la confección y aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial se distinguirán tres escalas de equipamiento:

1. Equipamiento Mayor: el de cualquier clase y tamaño, ubicado en predios que enfrentan vías expresas, o vías troncales en al menos la mitad de su perímetro, o vías troncales y además un parque o plaza de superficie mayor a 1 há y el de cualquier clase ubicado en predios que enfrentan vías troncales en menos de la mitad de su perímetro, siempre que contemplen una carga de ocupación de hasta 5.000 personas y no requieran más de 1.000 estacionamientos.

2. Equipamiento Mediano: el de cualquier clase ubicado en predios que enfrentan vías colectoras o de servicio, siempre que contemple una carga de ocupación de hasta 2.000 personas y no requiera más de 500 estacionamientos.

3. Equipamiento Menor: el de cualquier clase ubicado en predios que enfrentan vías de servicio o locales, siempre que contemple una carga de ocupación de hasta 1.000 personas y no requiera más de 250 estacionamientos."

Como puede advertirse, el analizado artículo 2.1.36 de la OGUC, el año 2001, ya suponía una disposición referida a la carga de ocupación del Equipamiento y la ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrenta el proyecto.

- 4.- Respecto a la afirmación de la norma del PRC donde se indica que los equipamientos solo se admitirán como un proyecto específico de un conjunto armónico e independiente de otros usos, debemos señalar que la normativa referida a este tipo de proyectos (conjunto armónico) debe entenderse como una posibilidad para optar a ciertos beneficios normativos, por lo tanto, no podría entenderse como una imposición normativa para el emplazamiento de un determinado proyecto.

Lo anterior queda plasmado en lo preceptuado en el artículo 107º de la LGUC, que establece: "Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos"." (Destacado nuestro)

Lo estipulado en la LGUC, respecto de los conjuntos armónicos, se encuentra normado en la OGUC. (Art. 2.6.4 y siguientes de la OGUC)



- 5.- En virtud de lo anterior, es posible establecer que el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, sector Placilla de Peñuelas, ha sobrepasado sus atribuciones al establecer una condición para el emplazamiento de Equipamientos, los cuales sólo podrán desarrollarse sobre terrenos cuyas superficies sean iguales o superiores a 10 hectáreas, lo cual va en contra de lo preceptuado en el artículo 2.1.20 de la OGUC, además, debe tomarse en consideración que, las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, de acuerdo al número de personas contemplado según carga de ocupación y al tipo de vía existente que enfrentan (art. 2.1.35 de la OGUC).

Por lo tanto, un proyecto de equipamiento podrá desarrollarse en el predio, cuando cumpla con lo preceptuado en el artículo 2.1.35 y 2.1.36 de la OGUC, siendo la norma de superficie predial mínima para la zona HI, 2500 m2.

- 6.- Publicar en sitio web institucional conforme lo establece el artículo 1.1.6 N° 1 de la OGUC

Saluda atentamente a Ud.



Belen Paredes Canales

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

URBANISMO REGION DE VALPARAISO


FZV/PMG

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario. Av. Apoquindo N° 3000 Oficina 1602, Las Condes, Santiago.
 - Dirección de Obras Municipales de Valparaíso. Avenida Argentina N° 864, Valparaíso.
 - pcamposa@minvu.cl
 - Archivo.
 - Publicar Transparencia
- SI () NO ()

