

ORD.: N° 1527 /

ANT.: Carta de fecha 27 de Mayo de 2013 del revisor independiente Sr. Ramiro Castro Pezoa.

MAT.: Se pronuncia sobre aplicación de la Zona ZM2 del Plan Regulador Comunal de San Antonio.

VALPARAISO,

13 JUN 2013

DE : **SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,
REGION DE VALPARAISO**

A : **RAMIRO CASTRO PEZOA, REVISOR INDEPENDIENTE.**

1. Mediante carta citada en el antecedente, se ha solicitado a esta SEREMI un pronunciamiento que indique la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en el Plan Regulador Comunal Vigente de la comuna de San Antonio.
2. Se consulta específicamente por las normas urbanísticas aplicables a usos de suelo de equipamiento para la zona ZM2, denominada Zona Mixta 2, del Plan Regulador Comunal de San Antonio, en la cual, en opinión del solicitante, las normas urbanísticas de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo son de libre determinación.
3. Como primer elemento de análisis se considera lo establecido en el PRC para la zona y normas urbanísticas en comento, el cual señala, en lo que importa:
 - 3.1 **"Coeficiente de ocupación de suelo:** 0,40 para los usos residenciales; y 0,60 para los talleres y almacenamientos inofensivos en primer piso y 0,40 para los pisos restantes"
 - 3.2 **"Coeficiente de constructibilidad:** 0,8 para las viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o continuas, talleres y almacenamientos; y 1,6 para las edificaciones de 4 o más pisos"
 - 3.3 Además, el instrumento de planificación territorial establece como usos de suelos permitidos en lo relativo a equipamiento, los siguientes:

"científico de escala mediano, menor y básico; **comercial** de escala mediano, menor y básico, ferias libres; de **culto y cultura** de escala mediano, menor y básico; **deportivo** de escala mediano, menor y básico; **educacional** de escala mediana, menor y básico; de **esparcimiento** de escala mediano, menor y básico; de **salud** de escala mediano, menor y básico; de **seguridad** de escala mediano, menor y básico; de **servicios** de escala mediano, menor y básico; social de escala mediano, menor y básico; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento **comercial** del tipo estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos."

4. En conformidad a las atribuciones que señala el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y, analizada tanto su presentación como la normativa de urbanismo y construcción e instrumentos de planificación territorial vigentes, cumpla con informar a usted, respecto de la aplicación de las normas urbanísticas de coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad para el uso de suelo de equipamiento, lo siguiente:
- 4.1 **Coficiente de ocupación de suelo:** Para el caso de esta norma urbanística, el instrumento de planificación territorial no define, para el uso de equipamiento, un coeficiente de ocupación, por lo cual quedaría de libre determinación, siempre sujeto a lo preceptuado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Ahora bien, para el caso específico de usos de talleres y almacenamientos, debe considerarse para el primer piso un 0,6 de coeficiente de ocupación y 0,4 para el resto de los pisos. Lo anterior es de acuerdo a lo indicado en punto 3.1 del presente oficio.
- 4.2 **Coficiente de constructibilidad:** Para el caso de esta norma urbanística, el instrumento de planificación territorial no define, para el uso de equipamiento, un coeficiente de constructibilidad para edificaciones de tres o menos pisos, ante lo cual se infiere que el coeficiente de constructibilidad a aplicar para estos casos es libre quedando sujeto a lo preceptuado por la OGUC. En caso que la edificación tenga 4 o más pisos, el coeficiente de constructibilidad a aplicar deberá ser 1,6. No obstante lo anterior, y según lo señala expresamente el instrumento de planificación territorial, para el caso específico de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o continuas, talleres y almacenamientos debe aplicarse un coeficiente de constructibilidad de 0,8. Lo anterior es de acuerdo a lo indicado en punto 3.2 del presente oficio.
5. En virtud de lo señalado en los puntos anteriores y en referencia a lo argumentado en el punto 4 y párrafo final de su carta, la interpretación de que el coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad son de libre determinación, no se ajusta plenamente a lo señalado en los puntos 4.1 y 4.2 precedentes, los cuales hacen valer las restricciones ahí mencionadas, que a juicio de esta SEREMI deben aplicarse.

Saluda atentamente a Ud.



MATIAS AVSOLOMOVICH FALCON
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

GAA/MPR/PZV

DISTRIBUCION

- Destinatario
- DOM San Antonio
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO ()