



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

**ORD.:** N° 2728 /

**ANT.:** -Su presentación de fecha 27.08.2013  
-Respuesta DOM mediante correo electrónico de fecha 14.10.2013 y Ord. 625/2013.

**MAT.:** Informa respecto a normativa vigente en la comuna de San Antonio.

VALPARAISO, **25 OCT 2013**

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

**A : SRA. JOSEFINA DIAZ ROA**

1. En atención a su presentación, se ha solicitado a esta SEREMI MINVU su pronunciamiento respecto de predio, ubicado en Av. San Antonio de Las Bodegas N° 1731, correspondiente al fundo Los Potrerillos Parcelas Bosques MZ A Lote 14, debido a que, según la presentación realizada, la propiedad se rige por una antigua regulación la cual no es la real. Se informa además la intención de personas interesadas en comprar y construir salas cuna en dicha propiedad.
2. De conformidad a lo señalado por la Dirección de Obras Municipales de San Antonio, se informa a Ud. que desde el año 2008 a la fecha no se registra en esa DOM ninguna autorización o permisos.
3. Según la normativa vigente de urbanismo y construcciones, quien tiene competencias para urbanizar el sector y loteo original, es el privado, persona que generó el loteo primitivo, o en su defecto si corresponde, el municipio.
4. Por otra parte, efectivamente el aludido predio esta afecto a dos zonas, ZM2 y ZP2, según lo normado por el Plan Regulador Comunal de San Antonio, y en forma proporcional, la zona ZM2 corresponde a un 23% del total del predio, mientras que la zona ZP2 corresponde a un 77%. En este sentido esta regulación sigue vigente, y alguna de las normas a aplicar en el predio son las siguientes:

**ZM2 (zona mixta 2)**

Usos permitidos: Residencial; equipamientos: científicos, comercial, culto y cultura, deportivo, educacional, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, entre otros.

Superficie de subdivisión predial mínima:

-160m<sup>2</sup>, zonas urbanas consolidadas de barrancas, Llo Lleo y San Antonio.  
-300m<sup>2</sup> para los centros urbanos no consolidados de San Juan, El Tranque, Malvilla, Leyda y Cuncumen.

**ZP2 (restricción de quebradas y cursos de agua naturales)**

Usos permitidos: Áreas verdes y espacios públicos

Usos prohibidos: Residencial; equipamiento en todas sus clases y escalas

Superficie de subdivisión predial mínima: 10.000m<sup>2</sup>

5. El artículo 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala que en los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieren limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.

El inciso segundo de éste artículo establece que si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas, circunstancia estas últimas en que se aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente. En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite.

6. En consecuencia, podemos concluir e informar a Ud. lo siguiente:
- Que el aludido predio esta afecto a dos zonas según lo establece el Plan Regulador Comunal de San Antonio (ZM2 y ZP2)
  - Que dicha zonificación sigue vigente, y que algunas de las normas a ser cumplidas, en cada una de dichas zonas, son las señaladas en el punto 4 del presente oficio.
  - Para regularizar, subdividir o construir, se deberá solicitar el respectivo permiso a la Dirección de Obras Municipales de San Antonio, debiendo para cada caso cumplir con la normativa vigente establecida tanto en el Plan Regulador Comunal como en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
  - El proceso para cambiar las normas vigentes, señaladas con anterioridad, es a través de una Modificación al Plan Regulador Comunal, proceso que actualmente está en curso y que contempla diversas instancias de participaciones y opiniones de la ciudadanía.



Saluda atentamente a Ud.,

**MATIAS AVSOLOMOVICH FALCON**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

GAA/MPR/PHG

**DISTRIBUCION**

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

SI ( ) NO ( )