



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 276 /

ANT.: Nuestro ordinario N° 2478/2012, su presentación de fecha 18/12/2013.

MAT.: Emite pronunciamiento.

VALPARAÍSO, **27 ENE 2014**

A : SRS. EDUARDO CRUZAT Y FABRIZIO PELLERANO

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAÍSO**

Junto con saludarlo cordialmente, informamos que hemos recibido su presentación en la cual Uds. exponen haber solicitado un certificado de informaciones previas a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar respecto de un predio que se emplaza en la zona S13-B46 del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar. En dicho certificado se consignó una densidad máxima de 30 hab/há, no obstante, a continuación se indica como condición de emplazamiento "una vivienda por predio", cuestión que no sería concordante con el concepto de densidad fijada en el Plan la que se establece en relación a los habitantes por hectárea y no por predio.

Agrega que la norma establecida en el Plan Regulador, solo es concordante en la medida que se aplique a un predio que tenga la superficie mínima de 1.500 m² ya que contabilizada la densidad se alcanzaría una densidad máxima de 26.66 hab/há o 24,24 hab/há bruta, sin embargo, en el caso de un predio mayor, por ejemplo, de 10.000 m² la densidad alcanzaría sólo a 4 Hab/Ha, situación que convierte la aplicación de la norma en una utopía.

Que para resolver vuestra solicitud es preciso tener presente el pronunciamiento consignado en el ordinario N° 2478/2012, el cual concluyó que la norma establecida para la zona S13-B46 en el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar no presentaba incongruencias toda vez que al aplicar la densidad máxima respecto de un predio con la superficie predial mínima, debía respetarse un máximo de 4.5 habitantes por hectárea, es decir, solo era factible emplazar como máximo 1 vivienda por predio, no obstante lo concluido en dicho pronunciamiento, este pronunciamiento no consideró, la situación que se generaría si se pretendía emplazar un proyecto en un predio de mayor extensión donde la exigencia de una vivienda por predio, dejaría sin aplicación la norma urbanística de densidad.

Como cuestión previa para emitir este nuevo pronunciamiento cabe señalar que:

- a) En el mes de marzo de 1997 mediante Resolución 31-1-012 del Gobierno Regional de Valparaíso se aprobó la modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso denominado "Sector Los Pinos de Reñaca" . A través de esta modificación se cambió la zonificación de "Forestal" a "Área de Extensión Urbana" disponiéndose entre los usos de suelo permitidos, la vivienda y el equipamiento, los usos prohibidos, las condiciones de subdivisión predial, de edificación, y la vialidad.

- b) En el Art. 4° de dicha resolución, se dispuso que mientras el Municipio no realizara el "Plan Seccional" de detalle para incorporar el territorio al área urbana, regirían las condiciones de la modificación de dicho instrumento de planificación, entre ellas, subdivisión mínima de 1500 m², densidad neta máxima de 30 hab./há, ocupación máxima de suelo de un 25 % y otras indicadas en la ordenanza respectiva.
- c) En el año 2002 mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949-02, se incorporó la zona en comento al Plan Regulador Comunal estableciendo como área urbana comunal, el sector S-13, manteniendo el uso del suelo y condiciones fijadas por la citada modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (PIV).
- d) Teniendo en cuenta las premisas antes descritas, el certificado de Informaciones previas que otorgó la Dirección de Obras de Viña del Mar ha cumplido con incluir lo establecido en el Plan Regulador de esa comuna, esto es:
- Subdivisión predial mínima : 1500 m²
 - Norma de densidad : Densidad neta máxima = 30 hab./ha
 - Condición de emplazamiento: Una vivienda por predio
- e) Que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el artículo 1.1.2 define **densidad** como el número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.) por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.) y **normas urbanísticas**, todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratorias de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo de pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación. Respecto de estos conceptos se puede concluir que ninguna hace referencia al establecimiento de cantidad de vivienda por predio, pues es la aplicación de la norma sobre densidad la que debiera determinar dicha cantidad de éstas, de acuerdo a la base de cálculo establecida en el instrumento.
- f) Que a mayor abundamiento, el artículo 2.1.22 de la OGUC establece que los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.
- g) Que el instrumento en cuestión fijó como densidad neta de 30 Hab/ Ha, señalando además que se permitirá una vivienda por predio, lo que equivale a 8 viviendas en 1 hectárea.
- h) Que como se señaló previamente, ambas exigencias son armónicas solo en predios de superficie igual o superior a 1.500 m², lo que coincide con la subdivisión predial mínima fijada para la zona, ya que en un predio de estas dimensiones efectivamente la densidad sólo permitirá 1 vivienda en dicho predio, sin embargo, tal como plantea el solicitante, el problema surge entonces en predios de más superficie, por ejemplo, en un predio de 5.000 m² en que según la densidad fijada se podrían emplazar 4 viviendas cumpliendo la norma sobre densidad, pero el guarismo "1 vivienda por predio" establece una exigencia más restrictiva que la norma urbanística de densidad establecida en el Plan Regulador.

- i) Que diversa jurisprudencia administrativa esta conteste en señalar que el ámbito de aplicación de los Instrumentos de Planificación se encuentra limitado a lo establecido en la Ley y la Ordenanza General prohibiendo que éste que extienda a materias que no se encuentran reguladas en dichas normas.
- j) Que en este orden de consideraciones hemos estimado que la condición de emplazamiento "1 vivienda por predio" excede el ámbito de competencias del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar y no cumple ninguna finalidad, pues aún eliminado dicha restricción se mantendrá el objetivo que tuvo en vista la Municipalidad cuando elaboró el instrumento, esto es mantener una ocupación dispersa que permitiera mantener la imagen semirural de la zona analizada.

En conclusión, esta Secretaria Regional Ministerial ha determinado reconsiderar el Ordinario N° 2478 de 2012, estableciendo que dicha norma no debe ser considerada para el otorgamiento de los certificados de informaciones previas, ni para el otorgamiento de los permisos de construcción toda vez que resulta contradictoria con la norma de densidad establecida en el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

Saluda atentamente a Uds.


NERINA PAZ LOPEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL(S)
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO


MVD/KCF

DISTRIBUCION

- Destinatarios
- Italo Remedy
- Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar
- Asesor Urbanista I. Municipalidad de Viña del mar.
- Unidad Jurídica SEREMI
- Oficina de Partes
- Archivo.