



ORD. : N°     -- 810     /

ANT.: Su carta de fecha 13.01.2016

MAT.: Pronunciamiento sobre aplicación de normas urbanísticas zona h-8 V1 PRC Concón

VALPARAISO, **30 MAR 2016**

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

A : VICTOR QUIROZ C  
ARQUITECTO

1. Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, su presentación mediante la cual requiere que esta Seremi, en atención de las facultades consignadas en el artículo 4° de la LGUC, se pronuncie respecto de la correcta aplicación de la normativa para la zona H-8 V1 correspondiente al seccional Bosques de Montemar, la cual contempla coeficientes diferenciados para el cálculo de la constructibilidad y la ocupación predial para los usos de vivienda y equipamiento. Correspondiendo para el uso vivienda, una ocupación de suelo del 50% y una constructibilidad máxima de 0,5 y para el uso equipamiento, una ocupación de suelo de 60% y una constructibilidad de 0,8% respectivamente.
2. La solicitud de pronunciamiento, se origina en la observación N°5 del acta de observaciones emitida con fecha 7.01.2016 por el DOM de Concón, la cual corresponde a la tramitación del proyecto asociado al expediente RAE N° 513/2015, correspondiente a un proyecto que comprende una edificación de uso mixto, la cual contempla, un edificio de departamentos habitacionales y un edificio de oficinas, locales comerciales y un centro médico.  
*Al respecto, la referida observación N°5 señala que, "según se concluya acoger el proyecto al art 2.6.4 de la OGUC, Conjunto Armónico, corregir Cuadro de Superficies respecto a la aplicación de las normas urbanísticas para la totalidad del proyecto (destino vivienda-equipamiento), considerar circular que ejemplifica la forma de calcular las normas urbanísticas en predios afectos a dos o más zonas. DDU Especifica N° 04/2011, Circular Ortd N° 233 de fecha 04.04.11. Lo anterior considerando que la zona H8V1 establece condiciones de edificación particulares o subzonas según el destino de las edificaciones, vivienda-equipamiento"* indicándose al margen que la norma transgredida correspondería al art 5.1.5 OGUC.
3. Para abordar su requerimiento como primer punto es necesario dejar establecida las competencias de la SEREMI en la materia, las que han sido precisadas a través de la circular DDU N°28/2008 que ha establecido que las reclamaciones asociadas a las observaciones que emiten los Directores de Obra en el ejercicio de las facultades que les confiere el artículo 1.4.9 de la OGUC, las que deben enmarcarse en las labores de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas sobre construcción y urbanización, así como de interpretación de las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, establecidas en el artículo 4 LGUC.
4. Sobre la pertinencia normativa de la observación N°5 del acta de fecha 7.01.2016, cabe indicar que el artículo 2.1.21 de la OGUC, establece disposiciones normativas a cumplir por predios que se encuentren afectos **por dos o más zonas o subzonas, de uno o más instrumentos de Planificación Territorial**, situación que no se cumple en el caso consultado, toda vez la totalidad del predio donde se emplaza el proyecto se encuentra emplazado en la zona H8-V1 del Seccional Bosques de Montemar, razón por la cual no corresponde la aplicación de dicho artículo para el caso en consulta.
5. Ahora bien, en relación con el procedimiento asociado al cálculo de la constructibilidad y la ocupación de suelo para proyectos mixtos como el de la especie, en donde se contempla el uso vivienda y equipamiento de forma simultánea, cabe indicar que el artículo 1.1.2 de la OGUC, precisa las definiciones asociadas a "Proyecto residencial" y "Proyecto no

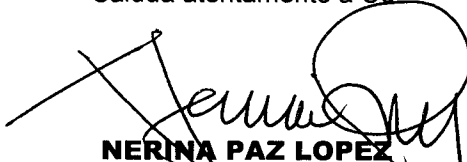



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

residencial" definiendo para el primero que es "aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada" y para el segundo que es "aquel en que el destino infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y aquel en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada" de manera tal que a juicio de esta SEREMI correspondería basarse en dichas definiciones para determinar qué condiciones urbanísticas corresponde considerar (aplica criterio contenido en dictamen N° 58737 de 2009).

Lo señalado es sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud

  
**NERINA PAZ LOPEZ**  
Secretario Regional Ministerial (S)  
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso





MV/RMC/MFG  
**DISTRIBUCION:**

- Destinatario: 8 Norte 432 Viña del Mar
- DOM Concón
- Archivo
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO (X)