



---1327--

ORD.: N° \_\_\_\_\_/

ANT.: Su presentación ingresada con fecha 25.04.2016

MAT.: Interpretación art. 4° LGUC, respecto de normas urbanísticas aplicables al destino comercio en zona ZI-1 del PRC de Santo Domingo.

VALPARAISO, **12 MAY 2017**

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

**A : MARCELO ALFONSI BAZÁN**

1.- Mediante carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta SEREMI MINVU pronunciamiento respecto a la correcta aplicación del PRC de Santo Domingo y las normas urbanísticas aplicables al destino comercio establecido en la zona ZI-1 del mismo instrumento de planificación territorial.

Junto a lo anterior, también se solicita pronunciamiento sobre la pertinencia del Plan para exigir que el destino comercio tenga las características de minorista y de escala comunal.

2.- Analizada su presentación, y de conformidad a las facultades establecidas en el artículo 4° de la LGUC, esta Secretaría Regional Ministerial informa a Ud. lo siguiente:

2.1.- La zona **ZI-1** del PRC de Santo Domingo establece

**a. CONDICIONES DE USO DEL SUELO:**

**a.1 Usos permitidos:** Vivienda, Industria, Bodega, Comercio minorista escala comunal, Servicios Artesanales escala comunal y vecinal, Deporte escala comunal, Áreas Verdes escala comunal y vecinal, Usos de Impacto similar al Industrial no contaminante o insalubre, ni peligroso

**a.2 Usos prohibidos:** Ferias libres, Mercados, Estadios y todos lo no indicados precedentemente.

**b. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:**

**b.1 Superficie predial mínima:**

Industria-Bodega-Taller: 2000 m<sup>2</sup>

Vivienda: 250 m<sup>2</sup>.

**b.2 Coeficiente de ocupación de suelo:**

Industria-Bodega-Taller: 0.15

Vivienda: 0.3

**b.3 Coeficiente de constructibilidad:**

Industria-Bodega-Taller: 0.3

Vivienda: 0.5

**b.4 Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamiento:**

Aislado con una altura máxima de 7 metros.

Las edificaciones deberán cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de:

Industria-Bodega-Taller: 10 m

Vivienda: 4 m

**b.5 Rasantes: 70°**

**b.6 Antejardín mínimo: 6 metros**

**b.7 Arborización mínima:**

Industria-Bodega-Taller: 1 c/50 mt<sup>2</sup>

Vivienda: 1 c/80 mt<sup>2</sup>

**b.8 Estacionamientos: 1 cada 40 m<sup>2</sup> de superficie útil construida.**

**b.9 Densidad máxima: 128 habitantes / hectárea**



- 2.2.- El artículo 7° de la Ordenanza Local del PRC de Santo Domingo establece los siguientes términos:
- i) **Coefficiente de ocupación de suelo:** Para la aplicación de este coeficiente deberá observarse lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
  - ii) **Coefficiente de constructibilidad:** Para la aplicación de este coeficiente deberá observarse lo dispuesto en el artículo 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
  - iii) **Distanciamiento:** Dimensiones mínimas que deben respetar las fachadas de las edificaciones respecto de planos imaginarios verticales levantados en los ejes de los respectivos deslindes de los predios. La aplicación de esta norma debe observar lo dispuesto en artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las disposiciones específicas establecidas para cada zona en el artículo 42 de la presente Ordenanza.
- 3.- Analizada la Ordenanza Local del PRC de Santo Domingo, debemos señalar respecto de la aplicación de las normas urbanísticas de coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, para el destino comercio en zona ZI-1, lo siguiente:
- 3.1.- Coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad:  
Para el caso de estas normas urbanísticas, efectivamente el Plan no define en la zona ZI-1, para ningún tipo de Equipamiento (comercio, servicios artesanales, deporte) un coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, sólo define estas normas para el uso residencial (vivienda) y Actividades productivas (Industria-Bodega-Taller), por lo cual quedaría de libre determinación, siempre sujeto a lo preceptuado en la OGUC y artículo 7° de la O.L del PRC de Santo Domingo.
- 3.2.- Respecto del distanciamiento a los medianeros, los equipamientos deberán dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la O.L del Plan, que hace alusión a lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC.
- 3.3.- Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos cuyo destino sea comercial, deberán cumplir con demás normas establecidas en las zonas ZI-1, correspondientes al sistema de agrupamiento: aislado; altura máxima de edificación: 7m; rasante: 70°; antejardín: 6m; estacionamientos: 1 cada 40 m<sup>2</sup> de superficie útil construida; densidad máxima: 128 hab/ha.
- 4.- Finalmente respecto a la pertinencia del Plan para exigir que el destino comercial tenga las características de minorista y de escala comunal, debemos señalar que conforme a lo establecido en la Circular DDU 223 del 13.07.2009, a través del Decreto Supremo N° 193 D.O del 13 Enero 2006, se derogó expresamente las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial relativas a "niveles", "escalas" o denominaciones similares del equipamiento, por lo tanto lo que rige para este tipo de materias, es lo estipulado en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que precisa que las escalas de equipamiento están definidas según su carga de ocupación y su ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan.

Saluda atentamente a Ud.



**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



MVVD  
**DISTRIBUCION**

- Destinatario. Ramón Aguilera N° 1025, Barrancas, San Antonio.
  - DOM Santo Domingo
  - Archivo
  - Oficina de Partes
  - Publicar Transparencia
- SI ( ) NO (X)