DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.507 | Martes 21 de Marzo de 2023 | Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2287580

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Valparaíso

INTERPRETA EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILPUÉ RESPECTO DE APLICABILIDAD DE NORMA URBANÍSTICA DENSIDAD MÁXIMA EN ZONA C6

(Resolución)

Núm. 224 exenta.- Valparaíso, 2 de marzo de 2023.

Vistos:

a) El DL N° 1.305, publicado en el Diario Oficial con fecha 9 de febrero de 1976;
b) El DS N° 397, publicado en el Diario Oficial con fecha 8 de febrero de 1977;
c) El DFL N° 458 (V. y U.), de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
d) El DS N° 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
e) El DA N° 2.732, de 2019, publicado en el Diario Oficial con fecha 26.07.2019, aprueba actualización del Plan Regulador Comunal de Quilpué;
f) El Ord. 2357, de 2022 de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso;
g) El ordinario N° 73 del 26 de octubre del 2022 de la Unidad de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Quilpué;
h) El ordinario N° 1598 del 3 de noviembre del 2022 del Alcalde (S) de la I. Municipalidad de Quilpué;
i) Las resoluciones N° 7 y N° 8, de fecha 26 y 27 de marzo de 2019, respectivamente, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón;
j) Las facultades que me confiere el DS N° 22 (V. y U.) de fecha 6 de mayo del 2022, que nombra a la suscrita en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.

Considerando:

1. Los ingresos recibidos en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, producto de los cuales se requiere interpretar la aplicabilidad de la norma urbanística de "densidad máxima", en la zona de Equipamiento Preferente denominada "Centralidades nuevos desarrollos sur" (C6), del Plan Regulador Comunal de Quilpué, toda vez que, en el marco de la revisión del Certificado de Informaciones Previas N° 82/2022 emitido por la DOM de la comuna y asociado al predio ubicado en Heriberto Neira N° 2007, Rol SII N° 3501-16 de la comuna de Quilpué, se advirtió que la zona C6, admitiría el uso de suelo Residencial, sin embargo, la norma urbanística de Densidad Máxima, no aplicaría.
2. Que fue solicitado a través de nuestro oficio Ord. N° 2357 de fecha 07.09.2022, un Informe del caso, al Municipio de Quilpué, con objeto de consultar sobre los criterios de planificación asociados a la definición de las normas urbanísticas establecidas por el PRC para la zona C6, cuya respuesta fue emitida a través del Ord. N° 1598 de fecha 03.11.2022, en el que se adjuntó el Ord. N° 73 de fecha 26.10.2022 de la Unidad de Asesoría Urbana del Municipio de Quilpué, en el que se desarrolló el informe requerido, en el cual se aludía a que, la determinación para registrar la inaplicabilidad de la norma urbanística asociada a la densidad en la zona C6, habría respondido a los siguientes aspectos:

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

• "Usos de Suelo: La porción oriente del predio Rol de Avalúo 3501-16, se emplaza en un sector en donde se ha ido consolidando áreas de Equipamientos de tipo Deportivo, tales como las ramas de tenis y fútbol del Club Estudiantes de Quilpué, por lo tanto, se ha ido convirtiendo en un área de servicios y equipamiento para la comunidad local y de la intercomuna; por lo tanto, se proyectó una zona destinada exclusivamente a equipamiento sin dar cabida al uso habitacional.

• Vialidad: En el costado oriente del predio, se proyecta una vía colectora par con un ancho de 15 m y por el costado sur la vía proyectada 69, que es colectora, lo que permitirá el emplazamiento de equipamientos de escala Mediano y cumpliendo la función de caletera al Troncal Sur, lo que permitirá un flujo vehicular más local, además de unir de poniente a oriente con la comuna de Villa Alemana.

• Riesgo por Remoción en masa: El sector oriente del predio, en donde se zonificó C6, se encuentra emplazado sobre una zona de Riesgo por Remoción en Masa y el Instrumento de Planificación definió a aquellos terrenos que siguen formas suaves, armónicas y acordes con el relieve, incorporando pendientes menores a 20°, también como áreas susceptibles a este tipo de riesgo. En tal sentido agrega, además, terrenos planos que se vean afectados por remociones en masa provenientes de sectores más altos".

Agrega en su informe que, la zona C6 no habría sido considerada en el cálculo de cabida de habitantes, tal como se evidencia en la tabla N° 16 de la memoria del PRC, e indicando, además, que la densidad promedio del PRC, correspondiente a 55,499 hab/ha, se ajustó a la densidad máxima promedio establecida por el PREMVAL de 55 hab/ha. En consecuencia, no sería posible incorporar densidad habitacional en el uso de suelo residencial de la zona C6.

3. Que, en este contexto, y en concordancia con el marco normativo que subyace al proceso de interpretación al que alude el art. 4° de LGUC, se estimó pertinente abordar la problemática del instrumento de planificación territorial, a partir del desarrollo de 2 puntos, los cuales corresponden a, por un lado, determinar si el uso de suelo residencial para el destino vivienda, estaría admitido en la zona C6, y luego, de ser el caso, determinar la forma en que la norma urbanística asociada a la densidad aplicaría en la zona C6.

4. Que, en lo que refiere al primer punto, debe tenerse presente lo dispuesto expresamente en el art. 5.1. de la Ordenanza del PRC de Quilpué, consistente en que, la zona C6 admite el uso de suelo residencial para el destino vivienda.

5. Que, en lo que refiere al segundo punto, y a partir de la revisión de la Ordenanza del PRC de Quilpué, se advierte que ésta señala expresamente en la tabla de normas urbanísticas de la zona C6 "Zona Centralidades nuevos desarrollos Sur", contenida en el art. 5.1., que la densidad bruta máxima "no aplica" para esta zona.

6. Que, en virtud de lo anterior, el art. 2.1.22 de la OGUC dispone que los parámetros de densidad son únicamente aplicables al destino vivienda del uso de suelo residencial.

7. Que, sobre la materia en cuestión, la División de Desarrollo Urbano del Minvu, ha impartido instrucciones a través de la Circular Ord. 935 DDU 227 de fecha 01.12.2009, señalando que "En los casos que el Plan Regulador Comunal no establezca densidades, ésta será de libre determinación".

8. Que, el lineamiento referido en el numeral precedente, es coherente con lo que plantea la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República a través del dictamen N° 28.010 Fecha: 10-IV-2015, en donde se alude a que, la circunstancia de que un instrumento de planificación territorial no establezca una de las normas urbanísticas en una zona, no debiese significar un impedimento a la realización de proyectos en dicha zona. No obstante, la aplicación de este principio, debe entenderse a partir de la conjugación de las regulaciones vinculadas a la aplicación y cumplimiento del resto de las normas urbanísticas.

9. Que, a la luz del análisis de las materias abordadas, se advierte por parte del PRC de Quilpué, además, una vulneración a las disposiciones contenidas en el Art. 14° del PREMVAL relativas a la densidad promedio establecida para dicha comuna, toda vez que, en el instrumento de planificación comunal, no registra dentro del cálculo de la densidad promedio, la zona C6. Condición ante la cual resulta imperativo que el municipio de Quilpué, adopte las medidas necesarias para adecuar su PRC, a fin de dar cumplimiento a la densidad promedio establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

Resuelvo:

1. Interprétese el Plan Regulador Comunal de Quilpué en el siguiente sentido:

a) Que el uso de suelo residencial, para los destinos contenidos en la tabla de usos correspondientes del art. 5.1., estaría admitido en la zona C6 de PRC, toda vez que se advierte

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

que la ordenanza del PRC dispone expresamente que el uso de suelo Residencial, para los destinos Vivienda, Hospedaje y Hogares de acogida, está admitido en dicha zona.

b) Que la norma urbanística de densidad máxima no aplica para la zona C6, debiendo entonces los proyectos con destinos de vivienda, dar cumplimiento al resto de las normas urbanísticas establecidas por el instrumento de planificación territorial respectivo, para dicha zona.

2. Publíquese la presente resolución deberá publicarse en el Diario Oficial en conformidad al artículo 48 de la ley N° 19.880.

3. Remítase copia de la presente resolución a la Dirección de Obras y la Unidad de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Qulipué.

Anótese, notifíquese y comuníquese.- Belén Paredes Canales, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl