

ORD. N° **719** / 2012

ANT.: Carta consulta N° 1171/563/X51 de fecha 08.05.2012.
Ingreso Of. de Partes 09.05.2012.-

MAT.: Solicita pronunciamiento respecto del uso de suelo para 4 sitios, en la zona ZU-1 del PRC de la Comuna de Calama, para potencial uso de equipamiento comercial, estación de servicio automotor COPEC S.A.

Antofagasta, 07 JUN 2012

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ANTOFAGASTA**

**A: SANTIAGO SANTA CRUZ H.
GERENTE OFICINA NORTE COMPAÑÍA DE PETRÓLEOS DE CHILE COPEC S.A.**

Con fecha 09.05.2012, se ha recibido la presentación del antecedente, en la que Ud. como representante de la empresa COPEC S.A., solicita a esta Secretaría Regional Ministerial se pronuncie respecto del uso de suelo de cuatro sitios de propiedad de la empresa en comento y las exigencias respecto de la superficie predial mínima para el emplazamiento de una Estación de servicio automotor. Dichos sitios enfrentan a la Avenida Balmaceda y se emplazan en la zona ZU-1 del Plan Regulador Comunal de Calama (en adelante PRC de Calama).

Conforme a la facultad de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización y de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, que de acuerdo al Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se otorga a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y habiendo revisado los antecedentes que forman parte de su presentación, es posible informar lo siguiente:

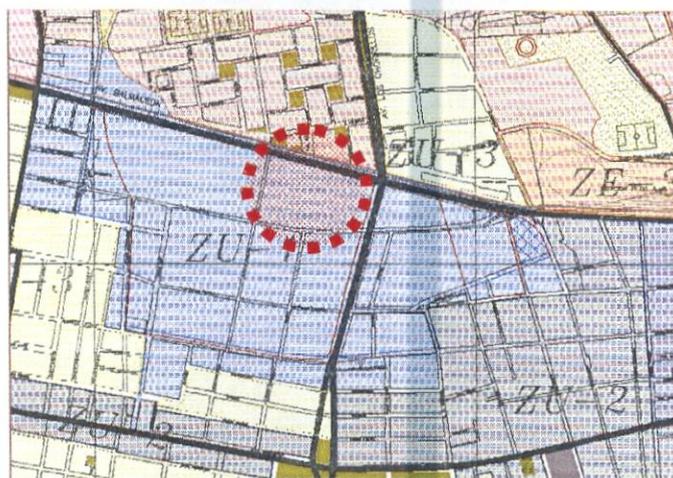
1.- Los cuatro inmuebles en comento, se encuentran emplazados en la **zona ZU-1** denominada centro Cívico del **PRC de Calama**, que Consta de **publicación en el D.O. de fecha 04.10.2004** y el que señala en el **art. 21 de su Ordenanza Local**, lo siguiente: *"Esta Macro Zona Urbana proyectada por este instrumento sujeta a seccional, se registró por el Plan Seccional Ex Quinta San Juan desarrollado para este efecto, aprobado el 3 de diciembre del año 2001 y publicado en el diario oficial el día 22 de junio del año 2002."*



Ubicación 4 lotes, conforme a imagen satelital Google Earth.-

Sin perjuicio de lo anterior y en lo que respecta a **bombas de bencina**, el **art 16 de las normas generales de la misma Ordenanza**, señala: "Los predios destinadas a la actividad comercial de venta al detalle de petróleo, bencina, parafina, repuestos para vehículos, lavado y engrase deberán tener una superficie mínima de 2.500 m² y podrán ubicarse en cualquier zona habitacional, mixta, o industrial. Las que se instalen a partir de la vigencia de esta Ordenanza sólo podrán ubicarse en recintos privados frente a calles de 25 o más metros de ancho, solo en torno a vías estructurantes, mínimo 100 m. Distancia de todo establecimiento educacional".

Cabe observar, que el art. 16 utiliza la expresión "**Superficie mínima**", en circunstancias que de acuerdo con el art. 116 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones (LGUC), corresponde referirse a la norma urbanística "**superficie predial mínima**".-



Ubicación conforme a PRC vigente de Calama _ zona ZU-1

2.- Conforme a lo señalado en el PRC de Calama, los predios individualizados se encuentran afectados a lo establecido en el **Plan Seccional ex – Quinta San Juan de Calama que Consta de publicación en el D.O. de fecha 22.06.2002**, por tanto normados conforme a lo dispuesto en la **zona ZU-2** de la Ordenanza Local, que señala:

1. Uso de Suelo

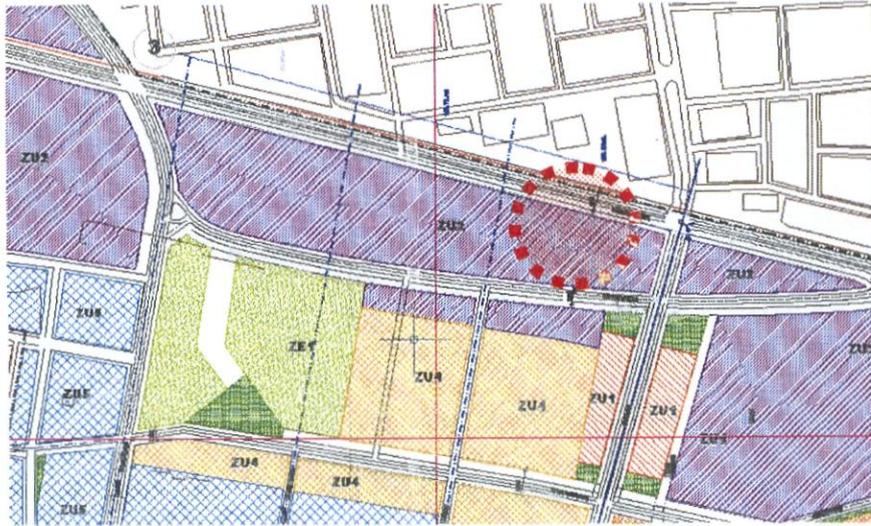
1.1. Usos permitidos:

- Esparcimiento y Turismo
- Comercio
- Cultura
- Culto
- Educación

1.2. Usos prohibidos: Todos los no indicados precedentemente

2. Condiciones de Subdivisión y Edificación

- Subdivisión predial mínima: 1.000 m²
- Frente mínimo: 20 m.
- Altura máxima: 5 pisos o 18 m.
- Agrupamiento: Aislado, en frente Av. Balmaceda
Continuo, frente a rambla oriente
- Ocupación del suelo: 80%
- Constructibilidad: 3.0
- Rasantes: Se aplicará conforme al Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Aplicada desde la altura máxima posible que disponga la Ordenanza Comunal.
- Estacionamientos: 1 cada 50 m² útiles.
- Norma de Arborización: 1 árbol por cada 200 m². de terreno
- Densidad: 400 hab/ha



Ubicación conforme a Plan Seccional Ex Quinta San Juan, Calama _ zona ZU- 2

3.- Dicho esto, es posible señalar que en conformidad al **art 2.1.33 de la OGUC** la actividad u destino correspondiente a las "Estaciones de servicio de automotor" ¹, constituyen un uso de suelo de equipamiento, clase comercio, por tanto **concordante al uso de suelo permitido** para la zona ZU-2 del Plan Seccional ex -Quinta San Juan de Calama.

4.- En lo que respecta al caso particular de las bombas de bencina, dicha materia no se encuentra abordada por el Plan Seccional **Ex Quinta San Juan**, por tanto es posible colegir que aplica lo dispuesto en el **art. 3 de la Ordenanza Local del mencionado Plan**, reforzado por los art. 8 y 9 respectivamente y que señala:

"Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontrasen resueltas en esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Calama, el D.F.L. N° 458 de Vivienda y Urbanismo de 1975 o Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes, complementarias sobre la materia."

En atención a lo señalado en el párrafo precedente, el presente análisis debe considerar las condicionantes establecidas en el **art 16 de las normas generales del PRC de Calama**, que se refiere específicamente a las bombas de bencina.

5.- Respecto a la **superficie predial mínima** de 2.500 m², a la que se refiere el **art. 16 de las normas generales del PRC de Calama**, ésta corresponde a una norma urbanística conforme a lo dispuesto en el art. 116 de la LGUC ² y se podrá establecer conforme lo señala el art 2.1.20 de la OGUC.

Cabe precisar que el art 1.1.2 de la OGUC, define el vocábulo **Norma Urbanística**, que **distingue** las disposiciones que son aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones, de las que afectan a una edificación, mencionando la superficie de subdivisión predial a propósito de las primeras.

¹ Materia abordada en la DDU específica n° 11/2008, Circular Ord n° 0410 de fecha 19 de mayo del 2008, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de V y U., que Instruye sobre las actividades de servicio automotor señaladas en el art 2.1.33 de la OGUC.-

² Las normas urbanísticas que se encuentran facultados a definir los Planes Reguladores Comunales en la Ordenanza Local, se encuentran detalladas en la DDU 227, circular Ord n° 0935 de fecha 01 de diciembre del 2009 del Minvu.

Art 1.1.2 Norma Urbanística: "Todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza, y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria 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 o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, 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."

A mayor abundamiento y con el objeto de esclarecer si la superficie predial mínima es una condición de emplazamiento para las edificaciones según su destino, o si se trata de una norma urbanística de superficie de subdivisión predial mínima, La Contraloría General de la República mediante su **dictamen n° 38.145 de fecha 16.06.11**, en el marco del PRC de Lo Barnechea, ha expresado lo siguiente:

".....Que la aludida "superficie predial mínima" constituye, en la especie, una disposición referida a los procesos de división del suelo, sin que resulte exigible respecto de las edificaciones, pues ello implicaría que, contrariamente a la intención del planificador, consistente en la implementación del uso mixto en la zona, buena parte del territorio urbano de la comuna no podría edificarse."

Finalmente y haciendo mención a la jurisprudencia establecida a través de los **dictámenes de la CGR, n°11.101 del 26.02.2010 y n° 44.803 del 15.07.11**, agrega que: ".....No corresponde establecer diferentes normas de subdivisión predial mínima según los usos de suelo, clases o destinos, como sucede en el Plan Regulador Comunal de la especie, ya que tal regulación se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.10., N° 3, de la OGUC, debiendo fijarse una norma de subdivisión predial mínima para la zona o subzona de que se trate....."

6.- Finalmente y a modo de conclusión se señala lo siguiente:

- ✓ Conforme a lo indicado en el numeral 3 del presente documento el uso de suelo declarado en su presentación se encuentra permitido para la zona ZU-2 del Plan Seccional ex -Quinta San Juan de Calama.
- ✓ El proyecto deberá someterse a la revisión por parte del Director de Obras respectivo, conforme a la LGUC y además en cada una de sus etapas, deberá dar cumplimiento a la legislación y normativas vigentes de competencia de los servicios que corresponda.
- ✓ Se deberán considerar las disposiciones establecidas en el capítulo 11 de la OGUC, referido a los "Edificios de estacionamientos, centros de reparación automotor y estaciones de servicios automotor", en sus art. 4.11.1 al 4.11.9 respectivamente.
- ✓ Conforme a lo indicado en el numeral 5 del presente documento, es posible colegir, que las disposiciones referidas a la subdivisión predial mínima de 1000 m² del Plan Seccional Ex Quinta San Juan, son indicativas a las subdivisiones, loteos y urbanizaciones, y no a proyectos de edificación.

- ✓ Finalmente cabe indicar, que en virtud de la supremacía de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de conformidad con lo establecido en el **inciso segundo del artículo 2.1.1 de la OGUC** y en armonía con el criterio aplicado por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, en su Circular Ordinaria N° 136 de 2005 (DDU General 144), se señala: **Las Normas de la LGUC y de la OGUC priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias.** (dictámenes de la CGR n° 13.433/2002 y n° 10016/2004 respectivamente).

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



✓ No incluye documento adjunto
Departamento Desarrollo Urbano
GGB/ MMC/ MFH/ mfh

Destino:

1. **Destinatario. Pedro Aguirre Cerda # 12968 Antofagasta** ✓
2. **Sr. Director de Obras Municipalidad de Calama.**
3. Arch. D.D.U. – MINVU Región de Antofagasta.
4. Oficina de Partes MINVU Antofagasta

100

101

102