

**OR N° 1499 / 2013**

ANT.: Carta s/n de fecha 10.12.2013 / Ingreso Of. De partes 11.12.2013.

MAT.: Pronunciamiento respecto de disposiciones aplicables al predio lote 3A-1 Rol SII 5511-1, de propiedad de la inmobiliaria Napo Ltda., conforme a PRC vigente de Antofagasta.

Antofagasta, 30 DIC 2013

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

REGIÓN DE ANTOFAGASTA (S)

A: RAMIRO CASTRO PEZOA

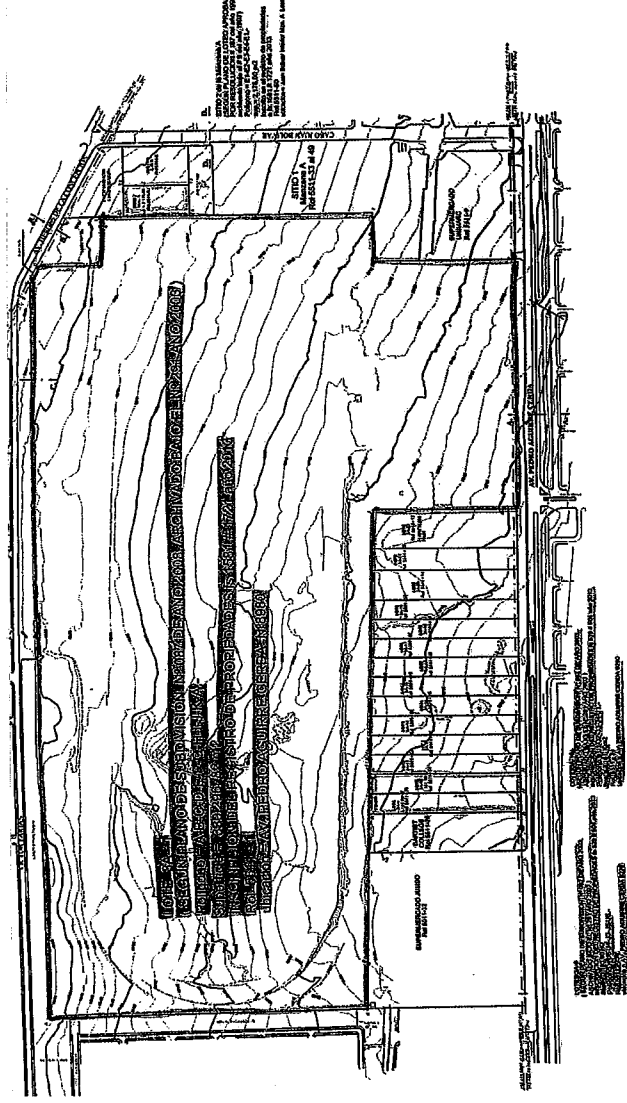
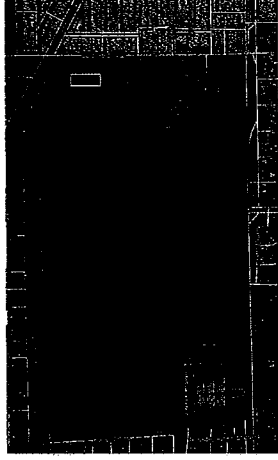
ERRE AL CUBO, Arquitectos.

Junto con saludarlo y en conformidad a las facultades que nos confiere el art 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; en particular en materia de interpretación de instrumentos de planificación y en tanto nos ha solicitado pronunciamos sobre la correcta aplicación de usos de suelo y normas urbanísticas para el predio lote 3A- 1 ubicado en Av. Pedro Aguirre Cerda n° 8990, me permito informar lo siguiente:

Se ha requerido a esta Secretaría Regional nuestro pronunciamiento, a fin de interpretar las disposiciones contenidas en el Plan Regulador Comunal de Antofagasta (publicación D.O. 17.07.2001), facilitizando el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el predio antes indicado. Para tal efecto, el requirente acompaña su presentación, de los documentos que paso a mencionar:

Anexo 1: plano zonificación vigente conforme a PRC de Antofagasta, que afecta al predio en consulta.

Anexo 2: plano lote 3A-1, Rol 5511-1.-



SITUACIÓN ACTUAL.-

1.- El predio en consulta se encuentra afecto a las zonas C5 (área consolidada) y E7 (área especial) del PRC vigente de Antofagasta, enfrentando a la vía Av. Pedro Aguirre Cerda; clasificada como colectoras (según el art 58 de la O. Local), con un frente mayor a 200 mts.

2.- Se tiene a la vista Resolución Exenta n° 832 de fecha 15.11.2013, emitida por esta Secretaría Regional, la que resuelve recurso al amparo del art 118 de la LGUC y que en lo que interesa, interpreta de manera genérica los alcances y aplicación de la zona E7, definida por el art 52 de la Ordenanza Local del PRC vigente.

3.- Conforme a los documentos que se tienen a la vista, esta Seremi comparte la aplicación del inciso segundo del art 2.1.21 de la OGUC señalado en su presentación, toda vez que al predio único del cual se trata, lo afectan dos zonas con distintos usos de suelo y no consta de ningún tipo de restricción expresa en el PRC vigente. Por cuanto es posible asimilar el predio a los usos de suelo que le permita su frente a la calle de mayor ancho, en este caso la vía Av. Pedro Aguirre Cerda.

***Inciso segundo art 2.1.21 OGUC.-** "Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial....."*

De acuerdo a lo anterior, es posible asimilar el predio único a las condiciones preceptuadas para la zona C5 del PRC vigente de Antofagasta.

4.- A seguir, comparto el criterio utilizado respecto de la aplicación del art 60 de la O. Local del PRC de Antofagasta, una vez asimilado el predio a las condiciones de la zona C5 y toda vez que los artículos 59 al 62 establecen la asimilación de disposiciones normativas, complementando usos de suelos y estableciendo distintas condiciones de edificación, a predios que enfrentan vías estructurales en ciertos tramos. (Entiéndase para zonas consolidadas y de extensión).-

En este caso y entendiendo que al predio le son aplicables las condiciones de la zona C5 y habiéndose verificado que este se emplaza en Av. Pedro Aguirre Cerda en el tramo comprendido entre Av. Nicolás Tirado y La Florida; colindando directamente a una vía estructurante, es posible la aplicación del art 60 de la Ordenanza Local, asimilando al predio único a las disposiciones establecidas para la zona C1b del PRC vigente de Antofagasta.

5.- En relación al inciso segundo del art 54 de la O. Local del PRC vigente, es dable indicar que no es posible convenir su aplicabilidad, toda vez que dentro de los antecedentes presentados no consta de la fusión predial que sustenta el beneficio señalado en el art 54.

Sin perjuicio de ello y en tanto el titular tramite y perfeccione una fusión de lotes, que aummente el frente predial sobre 15 mts, podrá ser aplicable el art 54 de la O. Local, incorporando el beneficio de excepción indicado en el artículo 63 de la LGUC, el cual señala:-

***Artículo 63° LGUC.-** La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%. Cuando resulten terrenos de 2.500 m2, o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico".*

Lo anterior deberá ser consignado en la solicitud y permiso de edificación respectivos, este último emitido por la Dirección de Obras Municipales.

6.- Respecto del Certificado de informaciones previas, cumple esta Seremi en precisar que no procede ordenar al Director de Obras emitir un CIP, en que indique la asimilación del predio único a los usos y condiciones urbanísticas de la zona C1b, toda vez que el certificado de informaciones previas contiene las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo y en vigencia.

En este caso, y para que al predio le sean aplicables las nuevas normas y las condiciones de la zona C1b, este debe acogerse a las disposiciones del art 2.1.21 de la OGUC, lo que constituye una situación de carácter opcional aplicable al predio.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular podrá declarar en la solicitud de permiso que el predio único se acoge a las disposiciones del art 2.1.21 de la OGUC (inciso segundo), por tanto su aplicabilidad, así como la asimilación de zonas y sus artículos asociados, deberán ser consignados en el acápite "notas" del permiso de edificación respectivo emitido por la DOM y en el cual se establecen las situaciones especiales de la autorización.

Para el caso del proyecto en específico, estas deberán ser consignadas en el numeral 7.3. del mismo permiso y en donde se indican las disposiciones especiales a las que se acoge el proyecto.

En síntesis, esta Secretaría Regional se pronuncia favorablemente a lo solicitado por el titular, interpretando el PRC de acuerdo a las facultades que le otorga el art 4 de la LGUC y facilitizando el uso de suelo residencial, toda vez que el predio único es posible asimilarlo a la zona C1b del PRC vigente de Antofagasta.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



J. GONZALO GODOY BARRIENTOS
Secretario Regional Ministerial MINVU Región Antofagasta (S)

✓ *No incluye documento adjunto*
Departamento Desarrollo Urbano
GGB/ MFH/ mfh
Destino:

1. **Destinatario, Av. Libertad n° 1348 oficina 1004 Viña Del Mar.**
2. **Director de Obras I. Municipalidad de Antofagasta**
3. Arch. D.D.U. - MINVU Región de Antofagasta.
4. Arch. Unidad Jurídica MINVU Región de Antofagasta
5. Oficina de Partes MINVU Antofagasta.

