

ORD.: **1164** / 2014

ANT.: Carta s/n de fecha 09.09.2014
Ingreso OFPA 12.09.2014

MAT.: Pronunciamiento respecto de la aplicabilidad de norma urbanística altura máxima definida en metros y en n° de pisos respectivamente.

Antofagasta, 07 OCT 2014

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

A: JUAN SABBAGH P., ARQUITECTO.

Junto con saludarlo y en consideración 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 LGUC se otorga a las Secretarías Regionales Ministeriales de V y U**, expongo a Ud. lo siguiente:

En primer término, cabe precisar que el predio en consulta se encuentra afecto a las **zonas C1bc y E4b** respectivamente, conforme lo señala el Plan Regulador Comunal de Antofagasta publicado en el D.O con fecha 17.07.2002, instrumento de planificación a la fecha en vigencia.

Dicho esto y respecto de su presentación, donde solicita nuestro pronunciamiento a fin de interpretar la aplicabilidad de la norma altura máxima de edificación fijada en n° de pisos para las mencionadas zonas, señalo:

1.- En ambas zonas del PRC, dicha norma urbanística ha sido fijada en metros y adicionalmente en número de pisos, toda vez que la legislación faculta al instrumento de planificación a poder definir ambas condiciones para regular la altura máxima de edificación en zonas determinadas. (Aplica art. 2.1.23 de la OGUC). Lo anterior conforme se detalla a continuación:

**CONDICIONES DE EDIFICACION:
ZONA C1Bb, C1Bc y C1Bd: VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO**

a) *Altura Máxima =*

20 pisos, 61 metros, (3 metros por cada piso, más 1 metro).
Sobre esa altura máxima, se podrá levantar un piso retirado de 4 metros de altura máxima (3 metros, más 1 metro), aplicando una rasante de 45° en el borde exterior del plano horizontal superior del volumen aislado.
Vivienda y Equipamiento en toda la altura.

ZONAS ESPECIALES:

ZONA	SUPERFICIA PREDIAL MINIMA m2	FRENTE PREDIAL MINIMO m	% OCUPACION MAXIMA DEL SUELO	COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTR.	SISTEMA AGROPAMIENTO	ALTURA DE EDIFICACION MINIMA m	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA m	PISOS MINIMOS	PISOS MAXIMOS	ANTEJARDIN MINIMO m
E1	2500	25	5%	0,1	A	-	8,5	-	-	5
E3b	10.000	-	10%	0,3	A	-	8,5	-	3	5
E4a y E4d	5000 i)	50	5%	0,05	A	-	5	-	1	5
E4b	1000 i)	25	40%	-	A	-	21,5	-	7	5
E4c	2500 i)	50	10%	0,1	A	-	8,5	-	2	5
E14	1000	20	3)	-	A	-	15	-	5	5

De lo anterior se desprende que en la Ordenanza Local del PRC, la norma urbanística "Altura máxima de edificación" se encuentra **expresamente definida** en las zonas **C1bc y E4b**, en metros y adicionalmente n° de pisos, por tanto y para estos efectos, el proyecto deberá cumplir copulativamente con ambas condiciones. (Aplica DDU n° 227 del 01.12.2009)

En este sentido es dable indicar, que dicha condición no es homogénea en todas las zonas contenidas en el PRC, existiendo algunas en que la altura máxima se encuentra expresada solo en metros. En estos casos le son aplicables las disposiciones del art. 2.1.23 de la OGUC (inciso segundo).

2.- **El art 2.1.23 de la OGUC señala:** "En los Instrumentos de Planificación Territorial la altura máxima de edificación se expresará siempre en metros, sin perjuicio de fijar, además, número máximo de pisos en sectores determinados".

Al respecto y conforme lo expresa su presentación, entiende "**sectores determinados**" como "**sectores especiales, que por una condición arquitectónica del entorno u otro motivo justificado requiera del cumplimiento de ambas disposiciones en forma copulativa**".

En este sentido y a criterio de esta Seremi, es dable señalar que la denominación "sector determinado" **no constituye un precepto** que otorgue una condición especial ya sea arquitectónica o de otro motivo a un territorio o sector de la ciudad, sino por el contrario, se refiere a una parte de la ciudad donde se entiende que la intención del planificador fue normar la altura máxima a través de ambas condiciones: en metros y adicionalmente en n° pisos, conforme a las facultades que la legislación le otorga al instrumento de planificación.

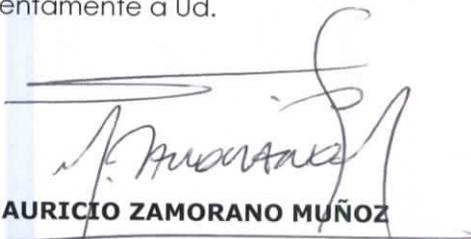
3.- A seguir, el mismo articulado en su inciso segundo establece que "En los casos en que un Instrumento de Planificación Territorial haya fijado la altura de edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, ésta se determinará multiplicando 3,50 m por el número de pisos".

Al respecto y en circunstancias que el PRC establece ambas condiciones (altura en metros y n° de pisos), no resulta procedente que adicionalmente el IPT exprese la altura en metros por cada piso, lo que se traduce en un exceso normativo del instrumento de planificación.

4.- Finalmente y de acuerdo a lo expuesto, informo a Ud. que **no existe espacio a la interpretación sobre la aplicación de la norma en consulta**, toda vez que el instrumento de planificación ha determinado conforme a sus facultades la norma urbanística en ambas condiciones, estableciendo **de manera expresa la altura máxima de edificación en metros y en n° de pisos**, para zonas determinadas del PRC, tales como la zona C1bc y E4b respectivamente.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.




MAURICIO ZAMORANO MUÑOZ
Ingeniero Comercial

Secretario Regional Ministerial MINVU Región Antofagasta

✓ No incluye documento adjunto

Departamento Desarrollo Urbano
MZM/MMC/MFH/mfh

Destino:

1. **Juan Sabbagh, arquitecto. Isidora Goyenechea n° 3642, Santiago.**
2. Arch. D.D.U. - MINVU Región de Antofagasta.
3. Oficina de Partes