

ORD.: N° **603** / 2014

ANT.: Carta s/n de fecha 08.05.2014.
Ingreso OFPA 09.05.2014.

MAT.: Emite pronunciamiento e interpretación PRC Antofagasta, relativo a norma urbanística altura máxima de edificación para la zona C1b del Plan Regulador Comunal de Antofagasta.

Antofagasta, 03 JUN 2014

A : RAMIRO CASTRO PEZOA
ARQUITECTO ERRE AL CUBO ARQUITECTOS

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

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 territorial y en tanto nos ha solicitado pronunciarnos sobre la altura máxima de edificación, norma urbanística derivada de la LGUC y definida por el Plan Regulador Comunal vigente de Antofagasta publicado en el D.O. 17.07.2002 (en adelante PRC) para la zona C1b, conforme lo dispone el art 54 de la Ordenanza Local, me permito informar lo siguiente:

Se ha requerido nuestro pronunciamiento, a fin de interpretar las disposiciones contenidas por el PRC para la altura máxima de edificación, la cual se indica “-” en el cuadro de normas urbanísticas del art 54 de la Ordenanza Local, toda vez que se entiende por el requirente como de libre determinación.

Al respecto señalo:

1.- En primer término, el art 54 del PRC vigente establece las siguientes normas urbanísticas para las zonas consolidadas, entre ellas la zona C1b en consulta, conforme al cuadro siguiente:

ZONAS CONSOLIDADAS:

Zona	Superf. Predia Mínima m2	Frete predial mínimo m	% ocupac. Máxima de suelo	Coefic. Máximo de constr.	Sistema Agrupamiento	Altura de edificación Mínima m	Altura de edificación máxima m	Pisos Mínimo	Pisos máximos	Distancia mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejardín Mínimo M
CC	300	12	a)	-	C	16	16 b)	6	6 b)	-	100%	-	-
C1a	300	12	a)	4,5	C	6	16	2	6	Según O.G.U.C.	100%	-	-
C1b	300	12	c)	2	C-P	6	-	2	-	Según O.G.U.C.	75%	Según O.G.U.C.	ART.10
Ote	800	20	60%	6	A	6,5	-	3	-	Según O.G.U.C.	75%	75%	5

A seguir, el segundo cuadro del mismo articulado otorgaba beneficios normativos a predios condicionados a contar con un frente predial mayor al frente predial mínimo, en cuatro zonas consolidadas del PRC, incluida la zona C1b.

En esta materia, es menester indicar que no resulta procedente establecer beneficios normativos en los Planes Reguladores Comunales, por ejemplo acogerse a compensaciones consistentes en aumento de constructibilidad y de altura si concurren determinadas circunstancias, toda vez que carecen de sustento normativo, en tanto ni la LGUC ni la OGUC contemplan la posibilidad de que los PRC establezcan beneficios de esta naturaleza (aplica dictamen CGR nº 54.958 del año 2009).

A mayor abundamiento y frente a lo señalado, esta Secretaría Regional mediante el **Ord n°189 de fecha 13.02.2014**, a dispuesto que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Antofagasta, deberá **prescindir de la aplicación** de la norma contenida en el art 54 de la Ordenanza del PRC, en lo que respecta la utilización de normas urbanísticas condicionadas a “predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo” y que están contenidas en el segundo cuadro de dicho articulado, toda vez que dicho concepto se encuentra tácitamente derogado por la supremacía de las disposiciones de la LGUC, de conformidad a lo estipulado en el inciso segundo del artículo 2.1.1.¹ de la OGUC.

Por tanto y al no ser procedente su aplicación, se entiende preliminarmente que la altura máxima definida para la zona C1b quedaría determinado como “-”, conforme lo dispone el cuadro denominado “Zonas consolidadas”.

2.- En este sentido y revisadas las normas urbanísticas aplicables a la zona C1b, es **posible colegir que no existe lógica volumétrica** entre la disposición de altura máxima “ - ” y el sistema de agrupamiento continuo o pareado (C-P) dispuestos por el planificador en el IPT en vigencia.

A seguir, el silencio de dicha regulación en la Ordenanza Local del PRC, solo puede suplirse con la aplicación de las pertinentes normas de la LGUC y su Ordenanza General; al respecto y en este aspecto, cuando no existe altura máxima definida se aplican las rasantes de acuerdo al art. 2.6.3² de la OGUC, lo que es factible en tanto el sistema de agrupamiento así lo permita, debiendo establecer el IPT edificación aislada o aislada por sobre la edificación continua.

No obstante, al no permitirse el sistema de agrupamiento aislado y al no establecerse altura máxima para edificación aislada por sobre la altura máxima continua, se concluye que existe una **inconsistencia normativa en la Ordenanza Local del PRC de Antofagasta**, toda vez que la altura máxima del volumen continuo o pareado a construir quedaría indeterminado por no ser posible de aplicar las rasantes.

3.- Finalmente, en el marco de las facultades que nos confiere el **art. 4 de la LGUC** en materia de interpretación de Instrumentos de Planificación Territorial, el **art. 1.1.5 de la OGUC** que señala: *“Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial en conformidad con las reglas generales de interpretación.”* y conforme a las reglas de interpretación establecidas en el **Código Civil (artículos 19 al 24)**, **este Departamento procede a interpretar el artículo 54 de la Ordenanza Local del PRC de Antofagasta, cuadro “Zonas consolidadas”, apartado zona C1b, en lo que concierne exclusivamente a la norma urbanística altura máxima de edificación.**

1 Artículo 2.1.1. inciso segundo:

.....“Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias. Asimismo, estos instrumentos constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.”

² El art. 2.6.3. de la OGUC, dispone que las normas de distanciamiento y rasantes son aplicables y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

A seguir, indica que el nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional permite construcción aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

3.1.- La Memoria Explicativa que forma parte integrante del PRC de Antofagasta y en lo que respecta a la zonificación de áreas consolidadas, establece el siguiente criterio por parte del planificador para la zona C1b denominada "Zona sub centros urbanos: vivienda y equipamiento":

Estas zonas corresponden a un claro destino de subcentro urbano, emplazado en torno a puntos nodales de la ciudad.

Ubicación: Variable. Existen tres áreas con esta definición.

*Condiciones de Urbanización y Edificación: Estas zonas se caracterizan por un Coeficiente de Constructibilidad y **altura de edificación interesante para el inversionista**. Se pretende **reforzar su dinámica inmobiliaria** asociando áreas verdes de escala intermedia y vialidad estructurante transversal y longitudinal.*

*Usos de suelo: Se plantean como **zonas mixtas, con usos residenciales de alta densidad**, así como de equipamientos comerciales, oficinas, servicios, recreación y en general, diversidad de equipamiento. (**ennegrecido propio**).*

De lo anterior, es posible desprender que la intención del planificador fue propender a generar una zona de uso mixto predominantemente residencial y de alta densidad, para concitar el interés del desarrollo inmobiliario y hacer atractivo el sector en términos de inversiones, lo que se traduce posteriormente en la Ordenanza Local del PRC.

3.2.- En el PRC de Antofagasta existen 3 zonas que se encuentran afectas a las disposiciones normativas de la zona C1b. Sectores consolidados, que compatibilizan usos residencial y de equipamiento y donde actualmente existen edificaciones de baja altura, pero con un inicio incipiente de proyectos inmobiliarios de mayor altura.



3.3.- En esta materia, se entiende que el espíritu general de la norma buscaba consolidar estas zonas como sectores de uso mixto y donde el planificador tuvo la voluntad de crear la opción que permitía hacer atractivo el sector (segundo cuadro del art 54 de la Ordenanza Local señalado y no aplicable a criterio de esta Seremi), posibilitando que la altura máxima de edificación se normara conforme lo dispone la letra "e", del acápite "notas", del artículo 54 de la Ordenanza Local del PRC de Antofagasta en vigencia, el cual señala:

"La altura máxima de edificación continua será de 10.5 mts. en 4 pisos. Sobre esta altura se permitirá la edificación aislada, la que regirá, conforme a rasantes y distanciamientos normados en el artículo 2.6.3, correspondiente al capítulo 5º de la OGUC."

A seguir, el PRC; facultado para ello mediante el art 2.1.23³ de la OGUC (inciso primero), fijó a través de la letra "e" la altura máxima de edificación continua en metros y adicionalmente en número de pisos, debiendo cumplirse copulativamente con ambas condiciones.

Respecto del sistema de agrupamiento y en tanto la letra "e" del artículo 54 de la Ordenanza Local, reconoce la edificación aislada por sobre la edificación continua en la zona C1b (segundo cuadro art 54 de la Ordenanza Local), se permitiría esta condición y sería factible de aplicar las normas de distanciamientos y rasantes contenidas en el artículo 2.6.3 de la OGUC.

3.4.- En este sentido, a la luz de lo expuesto y dadas las facultades que nos confiere el artículo 4 de la LGUC, a criterio de esta Secretaría Regional para la **zona C1b en consulta; en lo que respecta a la altura máxima de edificación, se establece que será aplicable la letra "e", del acápite "notas", del artículo 54 de la Ordenanza Local del PRC de Antofagasta en vigencia,** lo que resulta preponderante toda vez que su aplicación condicionará las edificaciones susceptibles de construirse en los tres sectores afectos a las actuales disposiciones de la zona C1b.

Lo anterior téngase presente y entiéndase aplicable para todos los efectos legales, dada la interpretación del Instrumento de Planificación Territorial efectuada por esta Secretaria Ministerial para la norma urbanística altura máxima de edificación de la zona C1b del Plan Regulador Comunal de Antofagasta.

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/ GGB/ MFH/ mfh

Destino:

1. Ramiro Castro Pezoa, Arquitecto, Calle Limache 3405 of. 111-112 Viña del Mar. ✓
2. Juan Galvez, Director de Obras Municipales Comuna Antofagasta
3. Unidad Jurídica SEREMI MINVU de Antofagasta.
4. Arch. D.D.U. – MINVU Región de Antofagasta.
5. Oficina de Partes MINVU Antofagasta

³ Artículo 2.1.23. "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....."