

1148

ORD.: N° \_\_\_\_\_ / 2017

ANT.: Carta S/N de fecha 31.08.2017 ingresada en Of. de Partes 06.09.2017.

MAT.: Solicita pronunciamiento respecto de la norma urbanística "superficie predial mínima" dispuesta para la zona ZR-1A (Oasis urbano), conforme a PRC vigente de la Comuna de Calama.

Antofagasta, 15 SET. 2017

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

A: CRISTIAN CONTRERAS CHAVEZ  
ARQUITECTO

Junto con saludar y en atención a su presentación efectuada mediante carta individualizada en el antecedente, donde solicita nuestro pronunciamiento, ante la solicitud de rectificación de certificado de informaciones previas n° 975 de fecha 31.10.2012 emitido por la Dirección de Obras de la Comuna de Calama, me permito informar a Ud. lo siguiente:

1.- Respecto de los argumentos esgrimidos en su presentación y toda vez que solicita se rectifique la norma urbanística "superficie predial mínima" de 5000 m<sup>2</sup>, dispuesta en el Plan Regulador Comunal de Calama en vigencia desde su publicación en el D.O. con fecha 04.10.2004, a la cual se encuentra afecto el territorio planificado de la Zona ZR-1A (Oasis urbano), me permito señalar que dicho documento ha sido emitido por el DOM de Calama en estricta concordancia a las disposiciones contenidas en el instrumento de planificación territorial en vigencia.

2.- En relación a la norma urbanística antes indicada, que consta de 5000 m<sup>2</sup> para superficie predial mínima, su correspondencia con el art 2.1.20 de la OGUC que señala:

**Artículo 2.1.20.** En el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

1. Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.
2. Tener una pendiente promedio superior al 20%.
3. Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

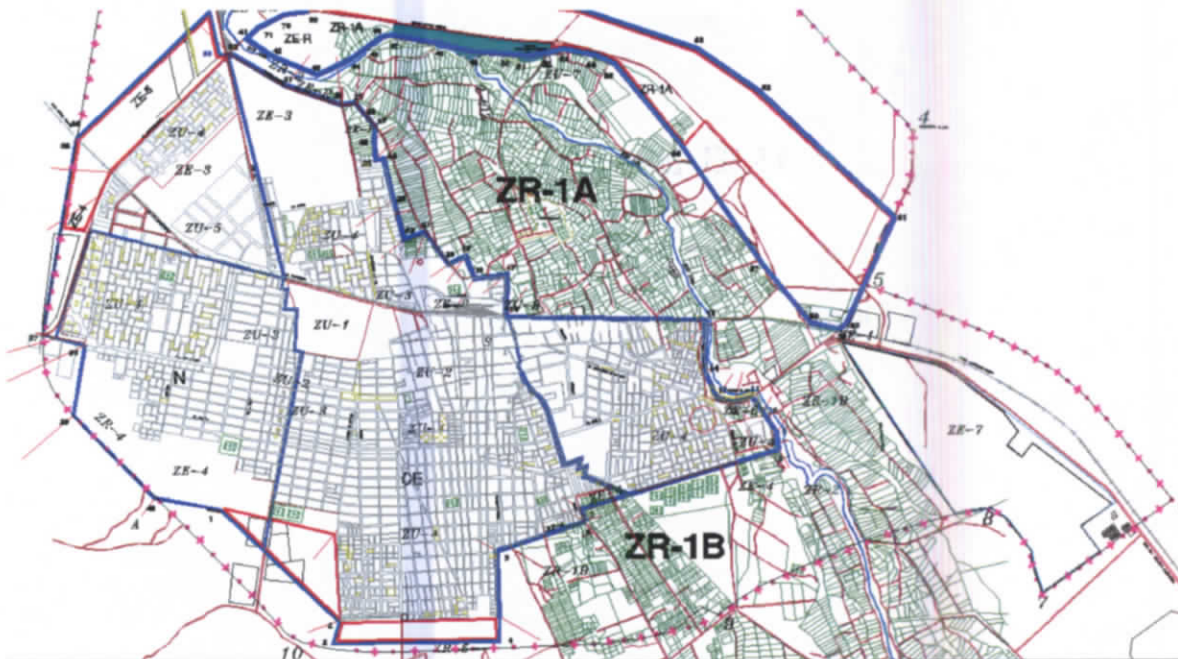
En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta alguna de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m<sup>2</sup> o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.

En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N°2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial.

En las áreas rurales la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.<sup>2</sup>

y las instrucciones impartidas en la circular DDU 144 emitida por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, informo a Ud. que la disposición contenida en el PRC vigente de Calama se encuentra en total concordancia al art 2.1.20 de la OGUC, toda vez que tal disposición se circunscribe al numeral 3 de dicho articulado.

En este contexto es dable precisar que el área urbana definida en la Zona ZR-1A (Oasis urbano) del PRC de Calama, se encuentra fuera del radio operacional vigente de la empresa sanitaria Aguas de Antofagasta S.A., toda vez que el área operacional vigente se encuentra circunscrito al polígono de color azul, conforme a lo indica la gráfica siguiente:



En consecuencia la disposición contenida en el PRC, materia del presente documento, no excede las facultades normativas del instrumento de planificación territorial vigente y su ámbito de aplicación.

3.- A seguir y ante cualquier acto administrativo relativo a subdivisión predial, deberá tener en consideración lo referido al art 2.3.6 de la OGUC, en el cual se establece:

*"En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.*

*Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*

Finalmente y frente a lo anterior, esta Secretaría Regional Ministerial señala de manera expresa que ratifica el certificado de informaciones previas n° 975 de fecha 31.10.2012 suscrito por el Director de Obras de la Comuna de Calama, el cual se encuentra correctamente emitido conforme al instrumento de planificación territorial y legislación urbana en vigencia.

Así mismo y conforme a los antecedentes que se tienen a la vista, se informa a Ud. que la norma urbanística "superficie predial mínima" es aplicable solo a procesos de urbanización del suelo, por tanto relativa a subdivisiones, loteos o divisiones que afecten a un determinado predio. En consecuencia y ante cualquier solicitud vinculada al predio en consulta, esta deberá dar cumplimiento al PRC vigente de la Comuna de Calama y adscribirse a las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



**MAURICIO ZAMORANO MUÑOZ**  
Ingeniero Comercial  
Secretario Regional Ministerial MINVU Región Antofagasta

✓ *No incluye documentos adjuntos*

Departamento Desarrollo Urbano

MZM/MMC/MFH/mfh

Destino:

1. Cristian Contreras Chavez, arquitecto/ Sotomayor n° 1959 oficina n° 3, Calama.
2. Director de Obras Ilustre Municipalidad de Calama
3. Asesora Urbana Ilustre Municipalidad de Calama
4. Oficina de Partes Seremi MINVU.

