



ORD.: **0430** /
ANT.: Ord. N° 855 de fecha 30 de marzo de 2016.
MAT.: Responde consulta técnica por zonificación a aplicar para la zona del Anteproyecto Edificios Melús.
ADJ.: Antecedentes presentados mediante Ord. N° 855 de fecha 30 de marzo de 2016.

ARICA, **01 MAY 2016**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA.**

**A : SRA. YASNA VICENTE PEREZ
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES (S)**

Junto con saludar, y en respuesta a lo solicitado en Ord. del Ant., señalo a usted lo siguiente:

1. De acuerdo a lo señalado en su misiva., la inmobiliaria ECASA CP S.A. ingresó a la D.O.M. una Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación correspondiente a un proyecto acogido a Conjunto Armónico según el art. 2.6.4. de la O.G.U.C. denominado "Edificio Melús", ubicado en Av. Manuel Castillo Ibaceta N° 2825, conformado por los lotes 2-A y 2-B; y que en su detalle, consta de 10 edificios de 8 pisos, 1 edificio de 5 pisos, equipamiento comunitario, portería y áreas verdes. Además, señala que el predio en consulta está afecto a la franja de seguridad y de servidumbre por la línea de alta tensión de 110.000 volts., según lo informado por la S.E.C.

2. Respecto a la consulta específica, señala también que al predio del proyecto le afectan 3 zonas del Plan Regulador Comunal vigente correspondiendo a las zonas ZM1, ZP2 y ZR3-A, donde una de estas "ZP2" corresponde a "Zona inundable o potencialmente inundable", donde únicamente se permiten los usos Espacio Público, Área Verde e Infraestructura de Transporte, Sanitaria y Energética (éstas últimas sólo del tipo inofensivas y en predios sobre 20.000 m2). En su documento, señala además que el expediente cuenta con un documento de la Dirección de Obras Hidráulicas (D.O.H.) donde se informa que el lugar solicitado estaría lejano a la zona de inundación proyectada. Por lo anterior, usted solicita un pronunciamiento a esta Secretaría específicamente referido a si es suficiente el pronunciamiento de la D.O.H. y si ese antecedente permite la edificación por sobre el Plan Regulador Comunal de Arica. Si dicho procedimiento no fuese suficiente, solicita indicar si la norma urbanística a aplicar corresponde a la zona ZM1 o ZR3-A

3. El art. 7 del PRCA vigente define como ZONAS DE RIESGO a aquellas Áreas de Riesgo fijadas en el Plano y su Ordenanza Local, entendidas como áreas restrictivas para el desarrollo urbano y definidas de acuerdo a lo normado en el art. 2.1.17. de la OGUC; señalando de ALTO RIESGO PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, la Zona Inundable o Potencialmente Inundable (ZP2). Del mismo modo, el art. 17 del mismo cuerpo normativo, señala que la ZP2 corresponde a áreas de riberas de los ríos San José y Lluta, las que son de alto riesgo para los asentamientos humanos por sus crecidas intermitentes, en las cuales no se permitirán construcciones habitables.

4. De acuerdo a lo indicado en el art. 2.1.17. de la OGUC, por "Áreas de Riesgo" se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que

requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Del mismo modo, en su inciso quinto, señala que para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental cuando corresponda; agregando que en éstas áreas, el Plan Regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a éstos proyectos una vez cumplidos con estos requisitos; situación no contemplada en el PRC de Arica vigente.

Teniendo en cuenta los antecedentes presentados referentes al tema, compuestos de Carta dirigida al Sr. Rooney Focacci Yugo, Director de Obras Hidráulicas Región de Arica y Parinacota de fecha 04/03/2014; y Ord. D.O.H. N° 208 de fecha 14/03/2014, esta Seremi considera que éstos documentos **no corresponden** a los antecedentes solicitados por el referido art. 2.1.17., para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo.

5. Para el caso de un predio afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, podemos referirnos a lo indicado en el art. 2.1.21. de la OGUC donde se señala, en lo que respecta a su consulta, que las disposiciones establecidas en dichos Instrumentos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas. Excepcionalmente, las normas sobre **densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores**, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego ser distribuidas libremente por el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieren limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.

Se señala además, en su inciso segundo, que si el referido predio está afecto a 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, debiendo contemplar los accesos a cada destino por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite.

Complementariamente, de acuerdo a lo dispuesto en la DDU 297, Circ. Ord. N°0402 del 01/09/2015, y la DDU-ESP N° 03, Circ. Ord. N° 0293 del 25/06/2015; en el entendido que el art. 2.1.21. de la OGUC contempla excepciones a la aplicación general de ciertas disposiciones establecidas en los Instrumentos de Planificación Territorial, debe señalarse que tales excepciones deben ser interpretadas y aplicadas en sentido restrictivo, teniendo en cuenta que de no cumplirse los requisitos señalados, se debe acudir a la norma general, es decir, las disposiciones establecidas en el PRCA deberán cumplirse para cada una de las zonas que afectan al predio.

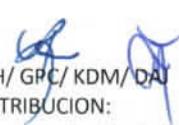
Considerando lo señalado precedentemente, esta Seremi considera que para el predio en cuestión, deben aplicarse las disposiciones del Instrumento de Planificación Comunal vigente, no existiendo facultades legales para asignar normas urbanísticas a una zona, exceptuando una modificación al Instrumento.

6. Finalmente, como antecedente relevante, cabe señalar que el Estudio Modificación Plan Regulador Comunal de Arica, a cargo de esta Secretaría, se encuentra en su etapa de cierre, definiendo una nueva zonificación para el predio en cuestión, cuyas disposiciones normativas entrarán en vigencia una vez contemplados los procesos aprobatorios y de participación ciudadana contemplados en los arts. 2.1.4. y 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.




FERNANDO ROBLEDO HINOJOSA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
MINVU REGION ARICA Y PARINACOTA


FRH/ GPC/ KDM/ DA
DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Sr. Alcalde de Arica
- Secretaría SEREMI
- Asesoría Jurídica
- Depto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes