SEREMI

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD.: N° 1566

ANT.: Carta de fecha 04.06.2021. Solicita aclarar sentido y alcance de la aplicación de excepciones de la Zona de Extensión Urbana Consolidada en el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

MAT.: Se pronuncia e interpreta el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, de acuerdo a las facultades establecidas en el art. 4° de la LGUC.

PUERTO MONTT, 07 DIC. 2021

A : JULIO BENITO SOFFIA
GERENTE ZONA SUR INMOBILIARIA PY

DE : JORGE GUEVARA STEPHENS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGION DE LOS LAGOS

Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial, la carta del antecedente, a través de la cual el Sr. Julio Benito Soffia, gerente zona sur de Inmobiliaria PY, expone una situación técnica sobre la interpretación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt en la que solicita aclarar el sentido y alcance de la aplicación en el Plan Regulador de Puerto Montt sobre las excepciones de las Condiciones de las Zonas de Extensión Urbana Consolidada Residencial (ZEUC-1 / ZEUC-2) en la presentación de un terreno en el Sector La Vara. Por tanto, esta Secretaría Regional Ministerial responde en los siguientes términos:

1. Que de acuerdo al D.F.L. N° 458 (V. y U.). D.O. 13.04.76, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), artículo 4°: "*...Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e* ***interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General.***", esta Secretaría Regional Ministerial tiene plena facultad para interpretar las disposiciones a que el acta refiere.

2. Respecto a la situación referida en dicha carta describe que la Actual Ordenanza Local en su Art. 37 indica que, mientras no se ejecute un proyecto de loteo con los estudios y condiciones por ellos especificadas más adelante, los usos de suelos y las condiciones de edificación serán las indicadas.

3. Seguidamente, que entrega la posibilidad de variar las condiciones anteriormente descritas, accediendo a una "nueva normativa" definida en las Fichas 22 para la ZEUC-1 y Ficha 23 para

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS
VISADO SECCIÓN JURÍDICA

la ZEUC-2, y que, para ello, se deben cumplir las siguientes condiciones, que se resumen en 3 ítems; 1.-presentación; 2.- Condiciones; 3,. Estudio Técnico.

4. Que la consulta en cuestión, se centra en el ítem 2.- Condiciones, indicando que los requisitos para que un proyecto de Loteo cumpla con este item son: 2.1.- Medio Natural; 2.2.- Autosuficiencia; 2.3.- Condición de Urbanización; 2.4.- Condiciones para la ejecución en etapas.

5. Que, de los 4 requisitos descritos en el punto anterior, es el punto 2.2.- Autosuficiencia el que genera mayor duda. Este indica, como condición general, que debe tener una superficie mínima de 30 há. para ZEUC-1 y de 10 há. para ZEUC-2. No obstante, tiene un par de excepciones en las que se solicita se aclare su sentido y alcance.

2. CONDICIONES

2.1. MEDIO NATURAL

1._ Que se destine un área equivalente al 5% de la superficie predial del proyecto al desarrollo de áreas verdes privadas para el goce de la población. Estas áreas podrán ser implementadas dentro de las áreas de protección de elementos naturales y paisajísticos relevantes que sean parte del proyecto: esteros, lagunas, bosques, laderas.

2.2. AUTOSUFICIENCIA

1._ Que el proyecto de loteo tenga una superficie mínima de 30 hectáreas para ZEUC-1 y 10 hectáreas para ZEUC-2.

Se exceptuarán de esta condición los casos siguientes:

_Aquel predio que no sea susceptible de fusión, ya que los predios colindantes ya presentan Proyectos aprobados, o en su defecto que aún sumando los predios colindantes no se logre completar la superficie mínima requerida.

_Aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión Urbana, que no alcance la superficie mínima requerida.

En ambas excepciones, se deberá cumplir con los demás requerimientos expuestos en este artículo.

2._Que se destine un área equivalente al 2% de la superficie predial del proyecto al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado, complementarios al uso residencial.

Figura 01: Situación Ordenanza Local PRC Puerto Montt, artículo 37, punto 2; 2.2.

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

6. Seguidamente, se exponen los antecedentes de hecho, y normativos que involucran la consulta en comento.

6.1. Primero, visto el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt vigente, es decir; **la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, promulgada por Resolución afecta N° 124 del 20.10.2009 del Gobierno Regional de Los Lagos y publicada en el Diario Oficial con fecha 12.11.2009. Y su respectiva enmienda, promulgada por Decreto exento N° 13945 de la Municipalidad de Puerto Montt, y publicada en el Diario Oficial con fecha 25.10.2016, la consulta se trata efectivamente sobre el artículo 37, punto 2, subpunto 2.2. Autosuficiencia.**

6.2. Seguidamente, la consulta en cuestión sobre el sub punto 2.2. Autosuficiencia, como puede revisarse en la figura 01 del presente. Tiene dos excepciones, indicando lo siguiente:
"*Se exceptuarán de esta condición los casos siguientes:*
_Aquel predio que no sea susceptible de fusión, ya que los predios colindantes ya presentan Proyectos aprobados, o en su defecto que aun sumando los predios colindantes no se logre completar la superficie mínima requerida.
_Aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión Urbana, que no alcance la superficie mínima requerida.
En ambas excepciones, se deberá cumplir con los demás requerimientos expuestos en este artículo."

6.3. Que, se desprende lo transcrito, que el particular puede optar por dos excepciones distintas:
a) Aquel predio que no sea susceptible de fusión, ya que los predios colindantes ya presentan Proyectos aprobados, o en su defecto que aun sumando los predios colindantes no se logre completar la superficie mínima requerida
b) Aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión Urbana, que no alcance la superficie mínima requerida.
Y que, en ambas excepciones, deberá cumplir con los demás requerimientos expuestos en "este artículo".

6.4. Que, respecto al punto 6.3.b), y el sentido y alcance de la frase "*Aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión Urbana, que no alcance la superficie mínima requerida*". Se puede desprender que se trata de una condición en que un predio tiene una porción de su terreno en una Zona Consolidada, y otra porción del terreno en una Zona de Extensión Urbana. Y que, por supuesto, para acceder a esta excepción, no alcance con "la superficie mínima requerida", respecto a lo indicado al inicio del sub punto 2.2., esto es: "*Que el proyecto de loteo tenga una superficie mínima de 30 hectáreas para ZEUC-1 y 10 hectáreas para ZEUC-2.*"

6.5. Que, en el mismo orden de ideas, y con el objeto de poder aclarar a que se refirió el planificador al querer clasificar la "*Zona Consolidada*" y la "*Zona de Extensión Urbana*". Parece claro que la Zona de Extensión Urbana se refiere a aquellas que se encuentran estipuladas en el artículo 37 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt. Ahora bien, respecto a la "*Zona Consolidada*", existe la duda sobre su aplicación e interpretación. Pues bien, de una mirada armónica de la Ordenanza Local, es posible advertir que su artículo 35, en donde se expone la Zonificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, expone que se clasifica según sus características en: 35.1. Zonas Consolidadas y en proceso de consolidación; 35.2. Zonas de Extensión Urbana; y 35.3. Zonas Especiales.

6.6. Pues bien, de una correcta interpretación de lo expuesto, es posible colegir que la "Zona Consolidada", se refiere a aquellas zonas que están incorporadas en el artículo 35.1. Zonas

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

Consolidadas y en proceso de consolidación, se adjunta un extracto de la Ordenanza Local en donde se describen cada una de ellas para su conocimiento y aplicación:

35.1. ZONAS CONSOLIDADAS Y EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN

Zonas Centrales:

1_Centro	C
2_Centro Cívico	CC
3_Centro Borde 1	CB-1
4_Centro Borde 2	CB-2
5_Centro Borde 3	CB-3
6_Pericentro	PC

Zonas de Equipamiento:

7_Equipamiento Metropolitano	ZEM
8_Equipamiento Urbano	ZEU
9_Subcentro 1	SC-1
10_Subcentro 2	SC-2
11_Subcentro 3	SC-3

Zonas Residenciales:

12_Residencial 1	R1
13_Residencial 2-A	R2-A
14_Residencial 2-B	R2-B
15_Residencial 2-C	R2-C
16_Residencial 2-D	R2-D
17_Residencial 3	R3
18_Residencial 4	R4

Zonas de Actividades Productivas:

19_Actividades Productivas 1	AP-1
20_Actividades Productivas 2	AP-2
21_Actividades Productivas 3	AP-3

Figura 02: Situación Ordenanza Local PRC Puerto Montt, artículo 35, sub artículo 35.1.

7. Consecuentemente con lo señalado en los numerales precedentes y por el presente acto, **esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos viene a interpretar lo señalado en el PRC, en el sentido de aclarar la correcta aplicación del artículo 37, punto 2, sub punto 2.2., indicando que de la frase "*Aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión Urbana, que no alcance la superficie mínima requerida*". Se puede desprender que se trata de una condición en que un predio tiene una porción de su terreno en una Zona Consolidada, y otra porción del terreno en una Zona de Extensión Urbana. Y que, por supuesto, para acceder a esta excepción, no alcance con "la superficie mínima requerida", respecto a lo indicado al inicio del sub punto 2.2., esto es: "*Que el proyecto de loteo tenga una superficie mínima de 30 hectáreas para ZEUC-1 y 10 hectáreas para ZEUC-2.*". Y que, a continuación, respecto a Zona de Extensión Urbana se refiere a aquellas que se encuentran**

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO • REGIÓN DE LOS LAGOS •
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA

estipuladas en el artículo 37 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt: y respecto a "Zona Consolidada", se refiere a aquellas zonas que están incorporadas en el artículo 35.1. Zonas Consolidadas y en proceso de consolidación, a mayor abundamiento, expuestas en la Figura 02 del presente oficio.

8. Es preciso explicitar también, que la interpretación precedentemente señalada, no se considera modificación al PRC, ni contradice la propuesta del Plan Regulador Comunal vigente, sino más bien se precisa una indicación referida al alcance de la excepción indicada en el artículo 37, punto 2, sub punto 2.2., y una correcta aplicación de esa especial normativa, ya incorporada en el PRC vigente.

9. Conteste con lo anterior, cabe tener presente, que la Contraloría General de la República ha señalado en reiteradas oportunidades que en lo que atañe a la "extensión de la facultad interpretativa" otorgada al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus Secretaría Regionales conforme a lo previsto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, es menester puntualizar que aquella dice relación con la posibilidad de que esas entidades puedan interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, vale decir, explicar o declarar su sentido y alcance, pero no modificarlos o establecer una nueva perceptiva (aplica criterio contenido en los dictámenes N° 14.711/2006, 91.202/2014 y 82.539/2014, ambos de este origen).

10. En el mismo orden de consideraciones el Dictamen N° 52.890/2014 señala que: "*Con todo, este Órgano Fiscalizador – atendido lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC – estima del caso no formular reproche a lo abordado por la Municipalidad de Coyhaique en relación con la materia, por cuanto su actuación se sustentó, en su oportunidad, en la interpretación efectuada por la SEREMI, lo cual es sin perjuicio de que deba verificar las medidas que puedan corresponder atendida la irregularidad determinada, teniendo en cuenta la SEREMI, lo cual es sin perjuicio de que deba verificar las medidas que puedan corresponder atendida la irregularidad determinada, teniendo en cuenta en todo caso que, acorde a la jurisprudencia administrativa, contenida, entre otros, en los dictámenes N° 32.639 de 2010, y 61.211 de 2012, de esta Entidad Contralora, la invalidación administrativa de los actos irregulares tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de los órganos de la Administración, de manera que las consecuencias de aquéllas no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de las mismas*". Aplica, entre otros, los dictámenes N° 35.681 de 2009, 32.639 de 2010 y 28-097 de 2011.

11. Por lo tanto, ésta Secretaría Regional Ministerial en resguardo de la buena fe y la obligación explicita de la Contraloría General de la República en cuanto a que los actos erróneos de la administración, que en este caso podría calificarse como imprecisiones, no pueden afectar a terceros, de buena fe se considera pertinente efectuar la interpretación del Plan Regulador Comunal, con los antecedentes tenidos a la vista.

12. Es menester señalar, para finalizar, que el art. 4° inciso segundo de la LGUC prescribe que: "*Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretaría Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo,* ***sólo regirán a partir de su notificación o publicación****, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señala la Ordenanza General*", correspondiendo al caso en estudio su publicación en el sitio web de esta Secretaría Regional Ministerial según lo ordena el artículo 1.1.6 N° 1) de la OGUC, toda vez que los efectos que emanan de la presente interpretación son de carácter general o erga homnes.

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

13. Sin perjuicio de lo anterior, al carecer de sitio propio se remitirá el presente instrumento al Nivel Central a la brevedad, con la finalidad de que efectúe la publicación correspondiente en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. www.minvu.cl. Con el objeto de cumplir con el mandato normativo.

14. Asimismo, se remitirá copia de lo resuelto al Sr. Director Regional del SERVIU Los Lagos, al Sr. Alcalde de la comuna de Puerto Montt y a Director de Obras de la comuna, a fin de que se arbitren las medidas de resguardo pertinentes en caso de solicitarse alguna gestión en que deba aplicarse la presente interpretación.

Para su conocimiento y fines correspondientes,

Saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
SEREMI REGIÓN DE LOS LAGOS

JORGE GUEVARA STEPHENS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINVU REGION DE LOS LAGOS

DISTRIBUCION:
- La indicada.
- SERVIU LOS LAGOS
- DOM, I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT
- Archivo D.D.U. e I. SEREMI MINVU Los Lagos.
- Archivo Oficina de Partes SEREMI MINVU Los Lagos.

JGS / RMA / FBE / fbe

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

Puerto Montt, 04 de Junio del 2021

Sr.
Jorge Guevara Stephens
Secretario Regional Ministerial MINVU
Xa Región de Los Lagos

Junto con saludarle, y considerando la facultad que el Art 4°de la LGUC le entrega a las Secretarias Regionales Ministeriales sobre la interpretación de los instrumentos de planificación territorial, es que venimos a solicitar, aclarar el sentido y el alcance de la aplicación en el **Plan Regulador de Puerto Montt** sobre **las excepciones de las Condiciones de las Zonas de Extensión Urbana Condicionada Residencial (ZEUC-1 / ZEUC-2) en la presentación de un terreno en el sector La Vara.**

La actual Ordenanza Local informa en su Art. 37 que, mientras no se ejecute un proyecto de loteo con los estudios y condiciones por ellos especificadas más adelante, los Usos de Suelos y las Condiciones de Edificación que se deben aplicar son las siguientes:

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZEUC-1 / ZEUC-2		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Permitido.
	HOSPEDAJE	Permitido.
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido.
	COMERCIO	Permitido.
	CULTO Y CULTURA	Permitido.
	DEPORTE	Permitido.
	EDUCACIÓN	Permitido.
	ESPARCIMIENTO	Permitido.
	SALUD	Permitido.
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención.
	SERVICIOS	Permitido.
	SOCIAL	Permitido.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	TALLERES	Permitido.
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo inofensivas frente a vías estructurantes.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS ZEUC-1 / ZEUC-2
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZEUC-1 / ZEUC-2		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	2500 m2.
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	8 m
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.2Residencial. 0.4 otros usos.
	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.4 Residencial. 0.8 otros usos.
	ALTURA MÁXIMA	Según rasantes.
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	12 hab. / há. Vivienda Unifamiliar.
NORMAS ESPECIALES		

Posteriormente entrega la posibilidad de variar las condiciones anteriormente descritas, accediendo a una **nueva normativa** definida en las **Fichas 22 para el ZEUC-1** y **Ficha 23 para el ZEUC-2**, y para ello se deben cumplir las siguientes condiciones, que se reducen a 3 ítems:

1.- Presentación

2.- Condiciones

3.- Estudio Técnico

Quisiéramos focalizar en el Ítem **Condiciones**, que es donde radica la consulta.

El Ítem **2 Condiciones**, abarca 4 temas, en donde se indican los requisitos a cumplir para un proyecto de Loteo, como son:

2.1 Medio Natural

2.2 Autosuficiencia

2.3 Condición de Urbanización

2.4 Condiciones para la ejecución en etapas

De éstas 4 cláusulas, el pto. **2.2 de Autosuficiencia** condiciona que el proyecto de loteo ***debe tener una superficie mínima de 30 há para ZEUC-1*** y ***de 10 há para la zona ZEUC-2***.

En el segundo inciso de esta misma cláusula, genera dos casos de excepción a este requerimiento de superficie mínima, que dicen:

2.2. AUTOSUFICIENCIA

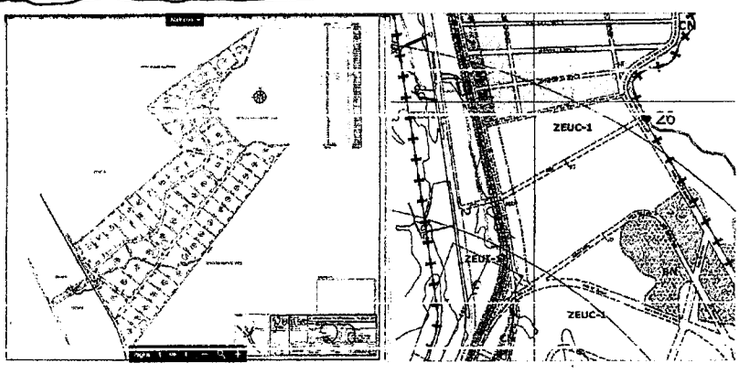
1._ Que el proyecto de loteo tenga una superficie mínima de 30 hectáreas para ZEUC-1 y 10 hectáreas para ZEUC-2.

> Se exceptuarán de esta condición los casos siguientes:
>
> _Aquel predio que no sea susceptible de fusión, ya que los predios colindantes ya presentan Proyectos aprobados, o en su defecto que aún sumando los predios colindantes no se logre completar la superficie mínima requerida.
>
> _Aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión Urbana, que no alcance la superficie mínima requerida.
>
> En ambas excepciones, se deberá cumplir con los demás requerimientos expuestos en este artículo.

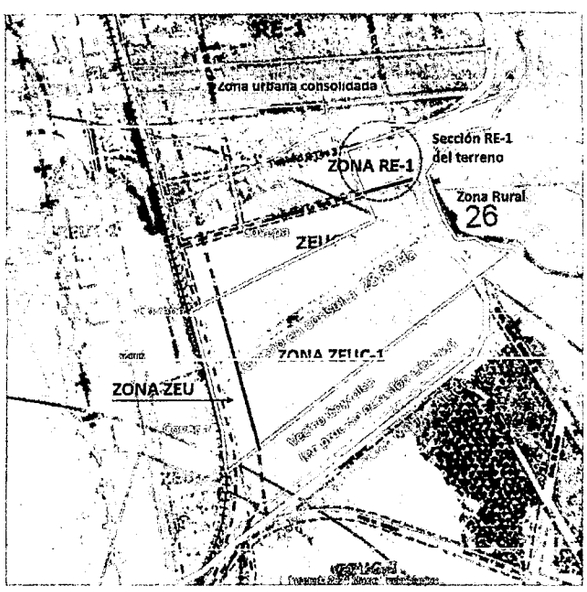
2._Que se destine un área equivalente al 2% de la superficie predial del proyecto al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado, complementarios al uso residencial.

Con este escenario normativo, y considerando las posibilidades de la excepción de la cantidad de há mínimas exigidas, es que traemos a consulta el siguiente caso:

El terreno que origina la consulta es una parcelación que se encuentra ubicada en el sector de La Vara con una superficie de 28,99 há.



Según PRC vigente, se encuentra principalmente en la zona ZEUC-1 con 21,97 há, incluyendo también 2.35 há Zona ZEU , 1.5 há en Zona RE-1 y con 3,17 há de expropiación por la interconexión Pto Montt-Alerce.



Al tratar de aumentar la superficie de la zona ZEUC-1 para poder completar las 30 há, se han incursionado las posibilidades de sumar terrenos vecinos. El terreno colinda hacia el nor-poniente con terrenos de Covepa, quien no tiene intención de venta, hacia el nor-oriente con una zona RE-1 consolidada, hacia el oriente con zona rural fuera del límite urbano y hacia el sur con un terreno que se encuentra en proceso de posesión efectiva, producto de lo cual no pueden vender hasta que se pongan de acuerdo. De acuerdo a lo anterior la posibilidad real de sumar terrenos vecinos no es una opción.

Entonces, de todas las exigencias y condiciones que se requieren para poder cambiar las condiciones de edificación, según lo permite la Ordenanza Local, y si se cumple todo el resto exigido, la única que hasta el momento genera un impedimento, es la Condición de Autosuficiencia, ya que la mayor cantidad de terreno ubicada en la zona ZEUC-1, NO cumple la superficie mínima de 30 há.

Para esto, al buscar las excepciones permitidas por la Ordenanza Local en su Art 37 tenemos que:

1.- A pesar de que, en la realidad no es factible comprar terrenos vecinos para generar una fusión, este argumento, según la Dirección de Obras, no justifica la excepción, pues al ser terrenos eriazos y no existir proyectos aprobados, según lo indica el pto. 2.2 de Autosuficiencia, siguen siendo técnicamente susceptible de fusión.

2.- Para ello buscamos en la segunda excepción de la Condición de Autosuficiencia que dice que se exceptuaran también de la condición de la superficie mínima de 30 há (ZEUC-1), ***"aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión urbana, que no alcance la superficie mínima requerida"***

Entonces se buscan las definiciones de las Zonas del PRC de Puerto Montt y tenemos que:

- La **Zona ZEUC-1** "Extensión Urbana Condicionada 1", corresponde a una **Zona de Extensión urbana.** *Imagen 1

- La **Zona ZEU** "Zona de Equipamiento Urbano" se encuentra dentro las **Zonas consolidadas.** *Imagen 2

- La **Zona RE-1** "Zona Residencial Existente 1" se encuentra dentro de las **Zonas Especiales.** *Imagen 3

***Imagen 1**

35.2. ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA

Zonas de Extensión Urbana Condicionada Residencial:

22_Extensión Urbana Condicionada 1	ZEUC-1
23_Extensión Urbana Condicionada 2	ZEUC-2

***Imagen 2**

35.1. ZONAS CONSOLIDADAS Y EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN

Zonas Centrales:

1_Centro	C
2_Centro Cívico	CC
3_Centro Borde 1	CB-1
4_Centro Borde 2	CB-2
5_Centro Borde 3	CB-3
6_Pericentro	PC

Zonas de Equipamiento:

7_Equipamiento Metropolitano	ZEM
8_Equipamiento Urbano	ZEU
9_Subcentro 1	SC-1
10_Subcentro 2	SC-2
11_Subcentro 3	SC-3

***Imagen 3**

35.3. ZONAS ESPECIALES

Zonas de Borde Costero

26_Borde Costero tramo 1	BC-1
27_Borde Costero tramo 2	BC-2
28_Borde Costero tramo 3	BC-3
29_Borde Costero tramo 4	BC-4
30_Balnearios	BAL
31_Caletas	CAL

Zonas de Interés Turístico

32_Isla Tenglo 1	ZOIT-1
33_Isla Tenglo 2	ZOIT-2
34_Isla Tenglo 3	ZOIT-3
35_Angelmó	ZOIT-4

Zona de Conservación Histórica

36_Zona de Conservación Histórica	ZCH

Zonas Residenciales Existentes:

37_Residencial Existente 1	RE-1
38_Residencial Existente 2	RE-2
39_ Residencial Existente 3	RE-3
40_Residencial Existente 4	RE-4

De acuerdo a lo anterior, la consulta consiste en saber si de acuerdo a la connotación de **"Zona Consolidada" de la Zona ZEU**, indicada en la O. Local, factibiliza aplicar la segunda Excepción del pto. 2.2 de la Autosuficiencia.

2.2. AUTOSUFICIENCIA

1._ Que el proyecto de loteo tenga una superficie mínima de 30 hectáreas para ZEUC-1 y 10 hectáreas para ZEUC-2.

Se exceptuarán de esta condición los casos siguientes: _Aquel predio que no sea susceptible de fusión, ya que los predios colindantes ya presentan Proyectos aprobados, o en su defecto que aún sumando los predios colindantes no se logre completar la superficie mínima requerida.
_Aquel predio dividido entre una Zona Consolidada y una Zona de Extensión Urbana, que no alcance la superficie mínima requerida.
En ambas excepciones, se deberá cumplir con los demás requerimientos expuestos en este artículo.

2._Que se destine un área equivalente al 2% de la superficie predial del proyecto al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado, complementarios al uso residencial.

De acuerdo a lo anterior, es que se solicita su pronunciamiento para aclarar el sentido y alcance de ésta excepción, pues a nuestro entender la situación del terreno en cuestión y considerando que si se cumple el resto de las condiciones descritas en el Art 37, le permite acogerse a la Ficha 22 de la Zona de Extensión Urbana Condicionada Residencial **Cumpliendo condiciones ZEUC-1.**

Sin más le saludan atentamente

Julio Sanhueza Soffia
Gerente Zona Sur
Inmobiliaria PY

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
X.a REGION PTO. MONTT
FECHA 07 JUN. 2021
LSIT. DDUI.
Manuel Ruiz.-
+CC / Marcelo Gonzalez
Consideraciones / 1.- No se tiene proyecto a la vista.- Se debe solicitar mayores antecedentes...

DANIELA ALEJANDRA SAN MARTIN FERNANDEZ

Firmado digitalmente por DANIELA ALEJANDRA SAN MARTIN FERNANDEZ
Fecha: 2021.06.04 16:59:46 -04'00'

Daniela San Martín Fernández
Revisor Independiente 1ª Categoría MINVU
Rol 75-10

Adjuntos:

- Art 35 Ordenanza Local, con las Zonas del PRC-PMO
- Art 37 Ordenanza Local, con las Zonas de Extensión urbana
- Plano parcelación
- Plano parcelación y Expropiaciones
- Situación Deslindes y Superposición PRC
- Certificado de informes Previos Nº5695 del 28-08-2019.

//.-