SEREMI
Región Metropolitana

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
Equipo Supervisión Normativa (ESN)
Interno Nº 878 - 2018
Ingreso N° 300123 de fecha 15.01.2018

ORD. Nº 2038 /

ANT.: Carta Sr. Carlos Valdivieso Domínguez, de fecha 15.01.2018.

MAT.: **BUIN:** Art. 4° LGUC. Informa respecto de predio emplazado en dos áreas.

SANTIAGO, 09 MAY 2018

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. CARLOS VALDIVIESO DOMÍNGUEZ

1. Esta Secretaría Ministerial, recibió su presentación individualizada en el antecedente, mediante la cual solicita la interpretación del Certificado de Informaciones Previas (CIP) en relación a la afectación de dos Zonas para el predio ubicado en Camino Buin Maipo N°2026 de la comuna de Buin, esto para la aplicación del artículo 2.1.21 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones.

2. De acuerdo al Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que otorga a las Secretarias Regionales Ministeriales la facultad de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, y revisados los antecedentes adjuntos a su presentación, se puede informar lo siguiente:

   2.1. En primer lugar, establecer que el predio se emplaza en dos áreas, estas son:

   a) Según el Instrumento de Planificación Comunal, la parte del predio de mayor tamaño, se encuentra ubicada dentro del área urbana, la cual fue aprobada mediante Decreto N°519 de fecha 21.09.1972 publicado en el Diario Oficial el 27.10.1972, el cual aprueba la ampliación del límite urbano de la comuna de Buin.
   Dicha área al no contar con normativa de planificación comunal que la regule, más que dicho límite urbano, se debe regir normativamente por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para las edificaciones que se quieran proyectar en él.
   En este sentido, el PRMS, establece que los territorios del Área Urbana Metropolitana se conforman por el continuo urbano de Santiago Metropolitano y las localidades urbanas de las comunas integradas al PRMS, constituyéndose en áreas urbanizadas, que sería el caso, y áreas urbanizables.
   En relación a ello, dentro del Área Urbana Metropolitana es aplicable el artículo 3.1.1.1. del PRMS, que establece que en las **Zonas Habitacionales Mixtas,** zona en donde se emplazaría la mayor parte del predio, es posible emplazar actividades Residenciales, de Equipamiento, Productivas y de Almacenamiento, y sus respectivas densidades se indican en el numeral 1 del Artículo 4.3 del PRMS.

b) Según el Instrumento de Planificación Intercomunal, la parte menor del predio se emplaza en Área Urbanizable, **Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP)**, incorporada al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, mediante Res. GORE N°76 de fecha 10.10.2006 y publicado en el Diario Oficial el 24.10.2006.
Luego, las densidades para dicha área se encuentran indicadas en el numeral 5.2 del Artículo 4.3 del PRMS.

2.2. En segundo lugar, indicar que en el **Plano General – De Vialidad y Limite Urbano** – escala 1:10.000, correspondiente a la ya citada ampliación del límite urbano, Decreto N°519 de fecha 21.09.1972, establece y grafíca, en lo que interesa, que dicho límite para la comuna de Buin, específicamente en donde se emplaza el predio en consulta, corresponde a los Puntos 42 y 43 (**Ver imagen 1.**) y a los Tramos 41-e – 42 y 42 – 43.

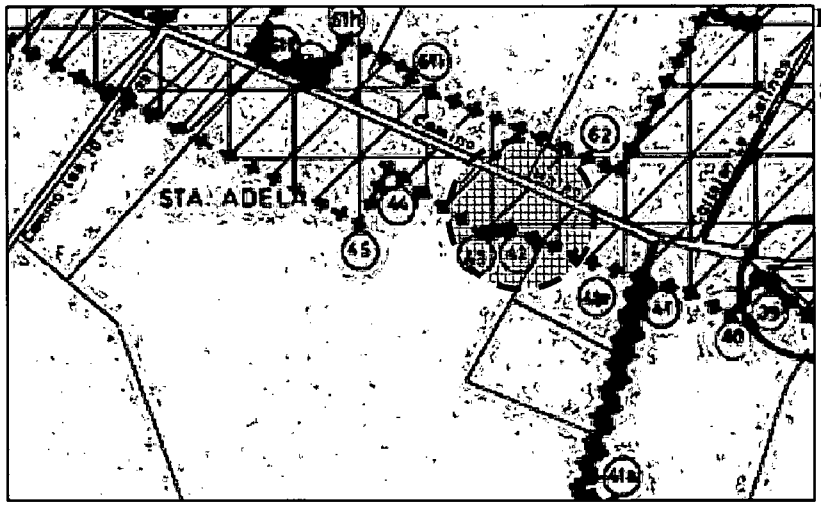

Imagen 1.

Área de emplazamiento del predio

Sección intervenida del "*Plano General – De Vialidad y Limite Urbano*", de ampliación del límite urbano de la comuna de Buin.

Puntualizado lo anterior, el límite urbano establecido en el citado Decreto N°519/1972, informa la ubicación de los Puntos, indicados en el párrafo anterior, los que están situados cercanos al predio en consulta, estos son:
Punto "***42.*** *Situado en línea paralela a* ***80 mts. costado sur camino Buin-Maipo*** *y a 200mts. al poniente camino catemito*", y
Punto ***"43.*** *Punto coincidente con deslinde y vértice S/O predio existente*"

Así también, dicho Decreto establece que los Tramos entre estos puntos, están en:
Tramo "***41e—42*** *Línea imaginaria paralela al costado sur camino Buin-Maipo y a* ***90 mts. de su eje.***", y
Tramo "***42—43*** *Línea coincidente con deslindes/O predio existente.*"

Por tanto, **las dimensiones para los límites de dichas áreas, deben ajustarse a lo señalado en el aludido Decreto.**

SEREMI Región Metropolitana
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

3. Finalmente, y en relación a que en el Certificado de Informaciones Previas N°3186/2016, indica que "*No Aplica*" la Superficie Predial Mínima, es importante aclarar que el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establece que para las áreas urbanas y *"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*".

4. En virtud de lo indicado anteriormente, esta Secretaría Ministerial Metropolitana informa que, como el predio consultado se encuentra afecto a dos zonas (Habitacional Mixta / Urbanizada y AUDP / Urbanizable), debe aplicarse el artículo 2.1.21 de la OGUC, en el evento que el predio cumpla con todas las condiciones establecidas en el mismo articulado para su aplicación.
Para tal efecto, se adjunta el Plano de Interpretación RM-PRMS 18-25, elaborado por esta Seremi, el que grafica las áreas en las cuales se emplaza el predio, ubicado en Camino Buin Maipo N°2026, de esa comuna.

Saluda atentamente a usted,

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANO

BORIS GOLPPI ROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS. / XFO. /SCK. /jaf
Incluye: Plano RM-PRMS 18-25
DISTRIBUCIÓN:
Destinatario
Dirección: Longitudinal Sur N°215, Km. 34, comuna de Buin.
Teléfono: 981 396 967
Correo electrónico: carlos@valdiviesoagrourbano.cl
C/c: Director de Obras Municipales de Buin.
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda Y Urbanismo.
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
Ley de Transparencia Art. 7/g.
Archivo.
(SCK / 18. 14)