

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Planificación Comunal
Interno N° 389 -2012
Ingreso N° 5200029 de fecha 11.01.2012.

ORD. N° 0711 /

ANT.: Su presentación de fecha 06.01.2012.

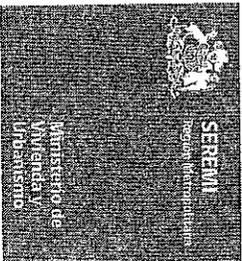
MAT.: **COLINA:** Emite pronunciamiento sobre norma del PRC de Colina, aplicable a sector AC Chicureo, Parcelación Polo de Manquehue 1. (art. 4º LGUC).

SANTIAGO, 22 FEB 2012

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. DAVID BACKHOUSE ERAZO
ADMINISTRADOR GENERAL LOTEO POLO DE MANQUEHUE I

1. Mediante documento del antecedente, ustedes han solicitado pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, sobre los alcances del último inciso del artículo 4.2.14. de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal (PRC) de Colina, en lo concerniente a la posibilidad de que los proyectos de predios rústicos urbanizados a la fecha de aprobación del PRC puedan aprobar proyectos de subdivisión y/o loteo con condición de tamaño predial de 2500 m2 y con densidad máxima de 16 hab/há, acogiéndose a los procedimientos de aprobación del artículo 3.15 de la misma Ordenanza, que implica la presentación y aprobación de un Estudio de Impacto Urbano (EIU). Asimismo consultan como se puede dar cumplimiento al literal "g" del artículo 3.15, referido al 2% y 3% de la superficie a destinar a proyectos de mayor densidad, y al artículo 3.17, referido a estándares mínimos de equipamientos.
Todo lo anterior a fin de establecer la factibilidad de aplicar dicho procedimiento en parte de los predios del loteo privado denominado Polo Manquehue 1, existente en el sector de Chicureo de la comuna de Colina.
2. Respecto de lo consultado y a la luz de lo establecido en la Ordenanza Local del PRC de Colina, cabe señalar lo siguiente:
 - 2.1. El loteo de la consulta se emplaza en la zona Residencial Mixta Condicionada AC Chicureo, definida en el PRC de Colina y normada en el artículo 4.2.14 de su Ordenanza Local, el que a su vez refiere al artículo 3.15, "Sobre los Estudios de Impacto Urbano en Zonas Residenciales Mixtas Condicionadas", al desarrollar proyectos de loteo y/o urbanización en esta zona. Asimismo, el último inciso del artículo 4.2.14. de la Ordenanza Local establece la posibilidad que los proyectos existentes acogidos al DL 3.516 de subdivisión de predios rústicos, urbanizados a la fecha de aprobación del PRC, puedan optar a la aprobación de proyectos de subdivisión y/o loteo con condición de tamaño predial de 2500 m2 y con densidad máxima de 16 Hab./Há, acogiéndose tanto a las condiciones del artículo 3.15 como a las del 4.2.14.
Entre las condiciones a cumplir se establecen algunas exigencias especiales respecto de destinación de ciertos porcentajes del proyecto a determinadas densidades y de usos de suelo específicos a cumplir, como son las de literal "g" del artículo 3.15, de destinar al menos el 2% de la superficie total loteada o urbanizada a una densidad bruta de 300 a 400 Hab./Há. y al menos el 3% a una densidad bruta de 400 a 500 Hab./Há. En tanto el artículo 3.17, establece los estándares mínimos de equipamientos a cumplir.



2.2. El texto de las disposiciones mencionadas establece con claridad las normas que se deben aplicar a los casos que se señalan, especificando expresamente la posibilidad que los "proyectos existentes" de predios rústicos que se encuentren urbanizados a la fecha de aprobación del PRC puedan optar a la aprobación de proyectos de subdivisión y/o loteo con determinada condición de tamaño predial y de densidad máxima. En la disposición aludida se hace mención expresa a "proyectos existentes", con la condición que "cuente con urbanización al momento de la aprobación" del PRC, en cuyo caso, para acceder a las nuevas condiciones determinadas, deben cumplir con los requisitos que se indican: presentar el EIU, destinar los porcentajes que se indican de la superficie total del loteo para las densidades mayores que se establecen y destinar los terrenos necesarios para cumplir con los estándares-mínimos de equipamiento, según corresponda.

2.3. De lo anterior se desprende que no se podrán acoger a trámite proyectos que incorporen lotes individuales existentes a la fecha, en el caso del loteo Polo Manquehue N°1, o grupos de propiedades de este loteo, pues esto será posible sólo a través del agrupamiento de la totalidad de los lotes que conformaron el proyecto inicial.

3. En atención a lo antes expuesto, esta Secretaría Ministerial concluye que siendo claro el texto de la normativa consultada, proveniente del PRC de Colina, no requiere de interpretación especial, por lo cual en su aplicación debe atenderse el tenor literal de ella, tanto para efectos de las decisiones de intervención que adopten los particulares, propietarios de terrenos, como para el quehacer de la Dirección de Obras Municipales, que debe procurar la correcta aplicación de las disposiciones de su PRC.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWENMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

RRS/FRS/EGB/orm.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatarios: - Sr. David Backhouse E.

Dirección: Calle Luis Carrera N° 1.317, comuna de Vitacura.

Teléfono: 243 30 03

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

Egb 06-02-2012.