



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISION

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021- 3367 -2011

Carátula N° 08133 de fecha 10-11-2011

ORD. N° 6008 /

- ANT :**
1. Presentación de fecha 09 de noviembre 2011 de Arqto. Sr. Javier Mora C. y Arqto. Revisor Sr. Guillermo Bermúdez G. a esta Seremi.
 2. Ord. N° 5233 de fecha 16 de noviembre 2011 de esta Seremi a Sr. Director de Obras Municipales de La Reina. Solicita informe.
 3. OF. DOM N° 295/2011 de fecha 25 de noviembre 2011 de Sr. Director de Obras Municipales de La Reina a esta Seremi. Remite informe.

MAT : LA REINA: Se pronuncia sobre Expediente AAE-2011-6481 de proyecto ubicado en calle Jorge Alessandri N° 255 y sobre CIP N° 263/2011.

SANTIAGO,

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. CARLOS LINEROS ECHEVERRÍA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE LA REINA**

1. Como es de su conocimiento, por presentación citada en el N° 1 del antecedente, el Arqto. Sr. Javier Mora C. y el Arqto. Revisor Sr. Guillermo Bermúdez G. solicitaron la intervención de esta Secretaría Ministerial, por cuanto esa Dirección de Obras habría objetado en el Acta de Observaciones del Expediente AAE-2011-6481, sobre proyecto ubicado en calle Jorge Alessandri N° 255 de esa comuna, emplazado en Zona "F" y subzona "R6" Área "f" del Plan Regulador Comunal, la posibilidad de admitir el uso de suelo Comercio minorista, con las restricciones que la normativa señale, y adicionalmente el uso de suelo Almacenamiento, hasta completar la constructibilidad máxima permitida de 0.39 para el predio, estimando los interesados que al tratarse de una fusión de predios, es posible aplicar el coeficiente referido.
2. Por oficio indicado en el N° 3 del ANT., esa Dirección de Obras informó sobre los fundamentos que tuvo presente para formular las exigencias señaladas en el referido oficio, que dicen relación con lo siguiente:
 - El predio corresponde a Zona F - Parque Industrial, Art. 24.6 PRC que permite Coeficiente de Ocupación de suelo de 0.8 y Constructibilidad de 2.0 para Equipamiento y Actividades Productivas Inofensivas, incluidos depósitos, talleres o bodegas industriales; Zona R – Área Restringida – Sub Zona R6 – Área de Resguardo Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz, Área "f" de transición de Artículo 24.14 PRC y Artículo 8.4.1.3. PRMS.
 - Según el artículo 8.4.1.3. PRMS, De Aeropuertos Aeródromos y Radio Ayudas, se restringe la intensidad de ocupación de suelo establecido en el literal b. las áreas "f" de transición (del caso), disponiendo en cuanto a lo que interesa:
 1. Quedan excluidas de estas áreas las actividades asociadas a la concentración masiva y permanencia prolongada de personas,.....tales como los siguientes equipamientos: Comercio Minorista, si el coeficiente de constructibilidad es superior a 0.3.
 3. Tampoco se permitirá en estas zonas la localización de actividades productivas o de servicio de carácter fumígenas.
 4. Los equipamientos que correspondan a los usos permitidos en estas zonas deberán contemplar una intensidad de ocupación de suelo no superior al 30% de la superficie del respectivo predio, y un coeficiente de constructibilidad de 0,3 máximo.
 - Por tratarse de una fusión de predios, el anteproyecto podía optar al beneficio de mayor densidad a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%, Art. 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3. Sobre el particular debo informar a usted, en primer término, que la actividad "almacenamiento" corresponde al uso Actividades Productivas, según el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, permitido en la Zona F – Parque Industrial del Plan Regulador Comunal donde se emplaza el predio, cuyas condiciones urbanísticas se establecen en el Cuadro N° 20 del artículo 24.6 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

Por otra parte el Plan Regulador Metropolitano de Santiago permite en el numeral 3 de su artículo 8.4.3.1., en las áreas de Resguardo de Aeródromo, entre ellas el "área f", de transición, las actividades productivas con excepción de aquellas de carácter fumígenas, y si bien este mismo artículo señala en el numeral 5 del citado artículo, "Los Planes Reguladores Comunales establecerán **zonificaciones más precisas en sus respectivos territorios y podrán fijar condiciones de uso de suelo y de edificación más restrictivas** que las mencionadas en este Plan", no es posible considerar lo dispuesto en la Subzona R6 del Plan Regulador Comunal de La Reina, para el "área f", de transición, como una zonificación más precisa, como tampoco las condiciones de uso de suelo y de edificación más restrictivas que lo que permite el Plan Regulador Metropolitano de Santiago para la misma.

Lo anterior, por cuanto contempla por una parte **el uso residencial, en circunstancias que el PRMS** dispone en el numeral 1 del citado artículo 8.4.3.1. expresamente que "**Quedan excluidas de estas áreas las actividades asociadas a la concentración masiva y permanencia prolongada de personas**", por otra parte contempla el equipamiento de forma genérica, sin especificación de alguna clase y sin contemplar las restricciones del PRMS para este uso, y finalmente no da cuenta de la Zona F - Parque Industrial del mismo Plan Regulador Comunal como tampoco una **zonificación más precisa de ésta**, existiendo además contradicciones en lo normado para el "área f" respecto de lo normado en la Zona F – Parque Industrial del mismo Plan Regulador Comunal, ya que permite el uso Residencial, que el PRMS prohíbe para las Zonas Industriales.

4. Se agrega a ello que el coeficiente de constructibilidad de 0.3 informado en el Certificado de Informaciones Previas N° 263 de fecha 03 de noviembre de 2010 para las Actividades Productivas, no se ajusta a derecho por cuánto corresponde al coeficiente exigido en el Plan Regulador Comunal para el Equipamiento permitido en el "área f", de transición, debiendo por lo tanto aplicárseles las condiciones urbanísticas propias de la Zona F – Parque Industrial del Cuadro N° 20 del artículo 24.6 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, entre ellos el coeficiente de constructibilidad de 2.0, ya que el PRMS no establece limitaciones en materia de coeficientes, a las actividades correspondientes a otros usos, como es el uso actividades productivas.

Cabe hacer presente, que el artículo 63° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no impone condiciones para su implementación como tampoco limita el 30% de aumento por fusión de predios, a determinados usos de suelo o a restricción alguna.

Sin embargo, las condiciones urbanísticas dispuestas en el citado Cuadro N° 20 de la Zona F, deben ser concordantes con lo dispuesto en el Cuadro sobre Normas Complementarias del artículo 6.1.3.4. del Título 6° -Actividades Productivas y de Servicio- de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, por lo que el Coeficiente de Ocupación de Suelo a exigir debería ser de un 0.7 y no un 0.8 como indica este Cuadro N° 20.

5. Por último, debe observarse que las "Condiciones de Edificación áreas "b" y "f"" del Artículo 24.14 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, consigna varios errores, no conformándose al Decreto N° 14, Ministerio de Defensa Nacional, D.O. de fecha 28 de marzo de 1992 correspondiente a este Aeródromo.
6. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. en concordancia con lo arriba expuesto, que la actividad "almacenamiento" del uso Actividades Productivas, permitido en la Zona F – Parque Industrial no puede prohibirse ni condicionarse, ya que de acuerdo a lo expuesto, prima en este caso lo normado para la Zona F– Parque Industrial por ser más restrictivo que lo normado en el "área f", de transición, ambas del Plan Regulador Comunal.



Luego esa Dirección de Obras Municipales, deberá ajustar a derecho el Certificado de Informaciones Previas citado, manteniendo la fecha de su otorgamiento y las normas vigentes en ese momento, al igual que ajustar lo observado en el Acta respectiva del Expediente AAE-2011-6481 a ello.

Por otra parte, la Municipalidad de La Reina deberá proceder a la Modificación o enmienda de su Plan Regulador Comunal de manera que éste se conforme efectivamente a lo normado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago sobre la materia en análisis, se reconozca a su vez la Zona Industrial en la normativa del "área f", de transición, sin las contradicciones entre los usos permitidos en ambas que se observa en la actualidad, y se ajusten las "Condiciones de Edificación áreas "b" y "f"" al citado Decreto.

Sin perjuicio de lo anterior, adjunto a usted la Circular Ord. N° 0085 de fecha 21 de enero de 2008, DDU-ESPECIFICA N° 23/2010 y la Circular Ord. N° 0383 de fecha 16 de junio de 2010, DDU-ESPECÍFICA N° 23/2010, en las que la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio se ha pronunciado sobre el uso de suelo Actividades Productivas.

Saluda atentamente a usted,

MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./FKS./XFO./lpc

Incluye: DDU-ESPECIFICA N° 23/2010 y N° 23/2010
OF. DOM N° 295/2011 a Sr. Mora y Sr. Bermúdez

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- C/c. Sr. Javier Mora C.-Arqto. Guillermo Bermúdez G.
Dirección: Avda. Nueva Los Leones N° 07 Of. 804. Providencia
Teléfono: 233 77 16 – 234 08 23
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- XFO-11-247 (23-12-11)