

ORD.: **1163** / 2014

ANT.: Carta s/n de fecha 26.08.2014

MAT.: Pronunciamiento respecto de uso de suelo
infraestructura de transporte en zona ZU-2 Comuna
Calama.

Antofagasta, 07 OCT 2014

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ANTOFAGASTA

A: EMERSON GALLEGUILLOS SARMIENTO, ARQUITECTO.

Junto con saludarle y en consideración a la facultad de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización y de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, que de acuerdo al **Artículo 4º de la LGUC se otorga a las Secretarías Regionales Ministeriales de V y U**, expongo a Ud. lo siguiente:

En primer término, cabe precisar que el sector en consulta se refiere a la zona ZU-2 en la Comuna de Calama, correspondiente al Plan Regulador Comunal publicado en el D.O con fecha 04.10.2004, instrumento de planificación en vigencia.

Dicho esto y respecto de su consulta, donde solicita nos pronunciemos sobre la factibilidad de regularización de las instalaciones de una edificación destinada a terminal de buses, ubicada en Av. Balmaceda 1974 -A, señalo:

1.- La edificación que alberga al terminal de buses "Pullman Bus", corresponde a un destino contemplado en el uso de suelo de infraestructura de transporte, conforme lo dispuesto en el art. 2.1.29 de la OGUC.

2.- La zona ZU-2 del PRC de Calama, **no contempla el uso de suelo de infraestructura de transporte dentro de los usos permitidos** para dicha zona. A seguir y tal como lo señala la Ordenanza Local del instrumento, el **destino "terminales de buses urbanos e interurbanos" se encuentra expresamente prohibido**. Lo anterior conforme se detalla a continuación:

ZONA ZU - 2 : Preferentemente Comercial.

Usos permitidos:

- Comercio
- Equipamiento Regional
- Equipamiento vecinal
- Equipamiento comunal
- Talleres inofensivos
- Vivienda

TIPO	ESC. REGIONAL e INTERURB.	ESC.COMUNAL	ESCALA VECINAL
Salud	Hospitales	Clinicas Postas	Dispensarios Consultorios
Educación		Liceo Academias Institutos Colegios	Escuela básica Jardín infantil Parvularios
Seguridad		Comisarias Tenencias Bomberos	Retenes
Culto	Catedrales Templo Santuario	Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos, bibliotecas	Bibliotecas Salas de conciertos Auditórium Teatros Casas de cultura	Bibliotecas
Organización		Juntas de vecinos	Junta de vecinos

Comunitaria		Centros Sociales Centros de madres.
Areas Verdes		Parques Plaza Juegos Infantiles Plazas Jardines
Deportes		Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnacios Canchas
Esparcimiento y turismo	Clubes Sociales Parque de Entre- tenciones. Hoteles	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quinta de recreo Hosterías Moteles Pub Cines Juegos electrónicos Fuentes de soda Pub
		casinos Hospederías/Residenc..
Comercio Minorista		Centros comerciales Mercados Supermercados Culturales Locales comerc. Servicentros Playa y edificios de estacionamiento Locales comerc. Ferias libres culturales Playas de estacionamiento
Servicios públicos		Municipios Juzgados Correos Telégrafos Servicios de utilidad pública Correo
Servicios profesionales		Oficinas en general (abogados, médicos, dentistas, notarios, etc.) Bancos
Servicios artesanales		Garajes Talleres Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costureras Modas Jardines de plantas Talleres pequeños

Usos prohibidos:

- Cementerios
- Botaderos de basura
- Estadios
- Canchas
- Piscinas
- Ferias
- Terminales de buses urbanos e interurbanos
- Antenas Radioemisoras AM y FM

Cuadro de normas urbanísticas:

Sup.predial M2 De a	Frente Predial Mínimo M	Altura máxim. n° piso	Coefic. Constr. Índice	Ocupación del suelo			Sistem Agrup A-P-C	Rasante Y Distan.	Antejar. mínimo ml.	Adosam. máximo %
				1 a 3 pisos %	sobre 3 pisos %	área libre %				
300-500	15	Rasante	3.0	100	55	--	A-P-C	Ord.	-	100
501-1000	20	rasante	3.0	90	50	10	A-P-C	Gral.	-	90
1001-2000	25	rasante	3.0	80	45	20	A-P-C		-	80
2001 y más	30	rasante	3.0	70	40	30	A-P-C		-	70

Disposiciones complementarias:

- Los predios existentes inferiores a 300 m2 ó 15 metros de frente se registrarán por las mismas normas.
- Desde el tercer piso el sistema de agrupamiento será aislado.
- El porcentaje de área libre podrá utilizarse para estacionamiento.
- La vivienda sólo podrá ubicarse en los pisos superiores.
- Las propiedades que adopten la línea oficial y reconstruyan durante los próximos tres años, gozarán de una rebaja del 50 % en los permisos de construcción. Además, las que se efectúen en las futuras áreas comerciales gozarán de un aumento de un 10 % en el coeficiente de constructibilidad.
- Los locales de entretenimientos electrónicos y aquellos que utilicen música ambiental, deberán mantener un volumen sonoro no superior al permitido por el Departamento de Higiene Ambiental.
- Los locales de venta de bebidas alcohólicas no podrán exceder el 10% de la superficie de cada manzana.
- Los terminales de buses ya existentes en la zona podrán seguir funcionando siempre que enfrenten vías mayores de 20 m. de ancho.

3.- Respecto de la condición señalada en las disposiciones complementarias indicadas en la zona ZU-2, donde señala que los **"terminales de buses ya existentes en la zona podrán seguir funcionando siempre que enfrenten vías mayores de 20 m. de ancho"**, es dable indicar que es facultativo del IPT condicionar la localización de infraestructura en las distintas zonas supeditada al cumplimiento de ciertos requisitos, como lo es en este caso. (Aplica DDU 227 del 01.12.2009).

Lo anterior se traduce en una inconsistencia normativa de la Ordenanza Local del PRC, toda vez que dicha condición se señala en una zona donde se encuentra prohibido el destino "terminales de buses urbanos e interurbanos".-

A seguir y en el entendido que el planificador tuvo la intención de permitir el funcionamiento de las instalaciones ya existentes, es dable indicar que no consta en esta Seremi de la data de edificación del terminal de buses "Pullman Bus", que acredite su funcionamiento anterior a la fecha de entrada en vigencia del instrumento de planificación.

4.- En relación al **art. 17 de la Ordenanza local**, contenido en las "Definiciones y normas generales" del capítulo III de dicho cuerpo legal, señala: "Los terminales de buses de recorrido comunal y regional deberán desarrollarse en recintos particulares, ubicados de preferencia en las zonas externas al centro urbano. Cuando se instalen en zonas preferentemente habitacionales, deberán enfrentar calles de 20 m. mínimo y será requisito previo obtener autorización de la D.O.M. En ningún caso podrá usarse el predio para almacenar y abastecer de combustible, almacenar repuestos o utilizarlos como taller de reparaciones."

Al respecto se hace presente, que tanto usos de suelo como destinos deben establecerse en relación a las zonas o subzonas definidas dentro del límite urbano (Aplica criterio contenido en dictamen CGR 11.101 del 26.02.2010), por tanto la norma general establecida en el art 17 de la Ordenanza Local **no constituye un precepto que posibilite la instalación de terminales de buses en las distintas zonas definidas en el PRC, por el contrario, sólo condiciona su instalación respecto de la vía que enfrenta.**

5.- Finalmente y de acuerdo a lo expuesto, informo a Ud. que en la zona **ZU-2 del PRC vigente de Calama, se encuentra expresamente prohibido el destino "terminales de buses urbanos e interurbanos" y se entiende tácitamente prohibido el uso de suelo de infraestructura de transporte.**

A seguir, el demostrar ante la DOM de la I. Municipalidad de Calama que tal edificación data con anterioridad a la fecha de publicación y entrada en vigencia del PRC de Calama, **posibilita su actual funcionamiento en cuanto a la operatividad de la instalación, lo que no constituye poder iniciar un proceso de regularización en una zona donde se encuentra prohibido el destino "terminales de buses urbanos e interurbanos".**

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



MAURICIO ZAMORANO MUÑOZ
Ingeniero Comercial
Secretario Regional Ministerial MINVU Región Antofagasta

✓ *No incluye documento adjunto*
Departamento Desarrollo Urbano
MZM/ GGB/MFH/ mfh
Destino:

1. **Emerson Galleguillos Sarmiento, arquitecto** ✓
Valle del Ica n° 4452, Villa Kamac Mayu, Calama.
2. **Director de Obras I. Municipalidad de Calama.**
3. **Asesora Urbana I. Municipalidad de Calama.**
4. Arch. D.D.U. - MINVU Región de Antofagasta.
5. Oficina de Partes

