

ORD.: N° 889 /2015

ANT.: Su ORD. N°001485 de fecha 14.07.2015
Ingreso OFPA 15.07.2015.

MAT.: Interpretación zona E4d PRC Antofagasta,
complementa nuestro Ord n° 682/2015 de
fecha 17.06.2015.

Antofagasta, 04 AGO 2015

A : SECRETARIO EJECUTIVO COMISIÓN REGIONAL DE USO DEL BORDE COSTERO.

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

En atención al documento del antecedente, se requiere que esta Secretaría Regional Ministerial, al amparo de lo previsto en el **art 4 de la LGUC**, interprete las disposiciones contenidas en el PRC vigente de Antofagasta, para la zona E4d (área especial), en particular para el destino de cabañas. Al respecto se indica lo siguiente:

1. Instrumento de Planificación Territorial vigente:

De acuerdo al IPT en vigencia, es posible informar que la **zona E4d** correspondiente a un **área especial** con perfil de usos para **zona turística de camping** conforme lo dispone el **Plan** Regulador Comunal de Antofagasta publicado en el D.O. con fecha 17.07.2002 y que a continuación se detalla:

ARTICULO 52.

Definiciones y normas específicas para las zonas Especiales:

ZONA E4.

Corresponde a los terrenos de playa del territorio marítimo y a extensiones de éstos y deberán regirse por las normas generales del Capítulo V y las normas específicas de cada sub-zona (E4a, E4b, E4c y E4d) de la presente Ordenanza.

ZONA E4d			
Zona Turística de Camping			
USOS PERMITIDOS			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	MAYOR	MEDIANO	MENOR
SALUD	-	-	Atención de Urgencia
EDUCACIÓN	-	-	-
SEGURIDAD	-	-	-
CULTO	-	-	-
CULTURA	-	-	-
SOCIAL	-	-	-
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques	Plazas Avenidas Juegos infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Piscinas Canchas Centros deportivos	Multicanchas
ESPARCIAMIENTO Y TURISMO	-	Zonas de Camping Camping Juegos y entretenimientos al aire libre Restaurantes, cafeterías Fuentes de soda Heladerías	Juegos infantiles al aire libre Picnic Camping Cabañas
COMERCIO	-	Locales comerciales	-
SERVICIOS PÚBLICOS	-	-	Servicios de utilidad pública
SERVICIOS PROFESIONALES	-	-	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	-	-	-
USOS NO PERMITIDOS			
<i>Todos los no indicados.</i>			

NORMAS URBANÍSTICAS zona especial E4d:

ZONAS ESPECIALES:

ZONA	SUPERFIC. PREDIA MÍNIMA m ²	FRENTE PREDIAL MÍNIMO m	% OCUPAC. MÁXIMA DEL SUELO	COEFIC. MÁXIMO DE CONSTR.	SISTEMA AGRUPAMIENTO	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÍNIMA m	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA m	PISOS MÍNIMOS	PISOS MÁXIMOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO m
E4a y E4d	5000 ij	50	5%	0,05	A	-	5	-	1	5

2.- A seguir y en lo que interesa respecto del destino "cabañas", es dable indicar lo siguiente:

- Que si bien la zona en comento es explícita en señalar como destino permitido "cabañas", el destino se encuentra incorrectamente tipificado dentro del uso de suelo equipamiento: clase esparcimiento, por cuanto las cabañas; que constituyen edificaciones o locales destinados a hospedaje, corresponden al uso de suelo residencial. (Circular DDU 227/2009, DDU-ESP 54/2007, art 2.1.25 OGUC).
Lo anterior constituye una inconsistencia normativa de la Ordenanza Local del PRC.
- Que el uso de suelo residencial se encuentra prohibido en la zona E4d del PRC vigente de Antofagasta, conforme lo indica la Ordenanza Local del instrumento.
- Que conforme lo dispone el inciso primero del art 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC, las cabañas corresponderían a uso residencial, siempre que no presten servicios adjuntos tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido el uso de suelo equipamiento: clase comercio.

Artículo 2.1.25. El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso de suelo Residencial, el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente.

Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo.¹

En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.²

De lo anterior se desprende, que toda vez que un proyecto del tipo de uso residencial prestase los servicios adjuntos antes indicados, tendría que emplazarse en una zona donde se encuentre admitido el uso de equipamiento comercial.

- Que en la zona E4d del PRC de Antofagasta, se encuentra expresamente permitido el uso de suelo de equipamiento comercial.

- A seguir y respecto de la misma materia, en la Memoria Explicativa que forma parte integrante del PRC de Antofagasta y en lo que respecta a la zonificación de áreas especiales, se estableció el siguiente criterio por parte del planificador, señalando que corresponde a "áreas planificadas que en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación."

En consecuencia, es posible desprender que la intención del planificador fue propender a generar una zona especial de uso de turístico, precisando y estableciendo limitaciones a los usos de suelo y concitando expresamente un uso de suelo específico de equipamiento para el desarrollo del sector, lo que se traduce posteriormente en la Ordenanza Local del PRC.

3.- Finalmente, me permito señalar, que en consideración a los antecedentes expuestos esta **Secretaría Regional comparte el pronunciamiento efectuado por el Director de Obras de Antofagasta, en tanto el uso de suelo residencial no se encuentra permitido en la zona E4d del PRC de Antofagasta, sin perjuicio de ello es posible colegir, que si un proyecto de tipo residencial prestase los servicios adjuntos sería admisible de emplazar en la zona, en tanto esta permite uso de suelo de equipamiento: clase comercio.** Lo anterior, al amparo de lo previsto en el inciso primero del art 2.1.25 de la OGUC.

A seguir y para efectos de determinar si un proyecto residencial prestase efectivamente los servicios adjuntos y aplicase acogerse al inciso primero del art 2.1.25 de la OGUC, será el Director quién pondere, teniendo a la vista el proyecto y sus antecedentes, determinando si es factible o no su aplicabilidad.

Sin otro particular, saluda atentamente


MAURICIO ZAMORANO MUÑOZ
Ingeniero Comercial
Secretario Ministerial Vivienda y Urbanismo Región de Antofagasta

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

1. **Destinatario.**
2. **Alcaldesa I. Municipalidad de Antofagasta**
3. **Director de Obras Municipalidad de Antofagasta**
4. DDU MINVU Antofagasta.
5. Of Partes.

