



ORD N° 026 /

ANT.: Carta de fecha 11.12.2012, Srta. Maria José Moll, Arquitecta.

MAT.: Emite Pronunciamiento respecto de aplicación del artículo 2.1.25 OGUC en Zona U-6 del Plan Regulador Comunal de Caldera.

COPIAPÓ, 170 ENE 2013

**A : SRTA MARÍA JOSÉ MOLL
ARQUITECTO TRAZO NORTE
YERBAS BUENAS N° 271 - COPIAPO**

**DE : SECRETARIO MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA.**

En conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), corresponde a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Atacama pronunciarse respecto de la solicitud presentada por la arquitecta Srta., María José Moll en representación de la empresa Trazo Norte, sobre la aplicación del artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en la Zona U-6 BORDE COSTERO URBANO del Plan Regulador Comunal de Caldera. Lo anterior, en atención al eventual emplazamiento de un proyecto de hotel con restaurante asociado en dicha zona. Al respecto se informa lo siguiente:

En conformidad a lo establecido en el Informe Técnico N° 31 de fecha 04 de diciembre de 2012 emanado de la I. Municipalidad de Caldera, la zona en que se emplazaría el proyecto corresponde a la U-6 BORDE COSTERO URBANO.

Consultada la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Caldera para la ZU-6, ésta prohíbe de forma genérica los usos de suelo no indicados como permitidos, de manera expresa proscribire el uso residencial y las edificaciones o instalaciones de infraestructura no señaladas como permitidas. Cabe hacer presente que la ZU-6 está afecta a un riesgo potencial de inundación por tsunami y en conformidad a lo dispuesto en el artículo 13 del mismo cuerpo normativo, deberá cumplir los requisitos señalados en la OGUC para las áreas de riesgo natural en cuanto a la incorporación de medidas de subsanación y mitigación, sin perjuicio de las condiciones especiales establecidas para la zona. No obstante lo anterior, y en lo que interesa, se hace presente que se admite equipamiento de comercio, específicamente referido a local comercial, restaurante, bar, fuente de soda, salón de té y terminal pesquero.

Por su parte, el inciso 1 del artículo 2.1.25 de la OGUC dispone: *"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”.

Por su parte, el inciso 3 del artículo 2.1.25 de la OGUC dispone: “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”.

En opinión de esta SEREMI MINVU Atacama, la norma transcrita no resulta aplicable al caso particular dado que el supuesto en que se funda se refiere a un uso (residencial) permitido, el que justamente se encuentra prohibido de forma expresa en el instrumento de planificación comunal de Caldera dentro de la ZU-6.

A mayor abundamiento, la hipótesis aplicable a la situación planteada se encuentra regulada en el inciso final del referido artículo 2.1.25 de la OGUC que dispone: “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”.

Finalmente, respecto a la superficie predial mínima de subdivisión, estipulada para la zona ZU-6 cumpla con señalar que el artículo 2.1.20. de la OGUC establece que la superficie predial mínima al interior de las áreas urbanas será de 2.500 m².

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



PABLO CARRASCO MILLA
SECRETARIO REGIONAL


RD/6/PPP/RAZ/raz (PRON-mjMoll27.12.12)
DDU INTERNO N° 010.-

DISTRIBUCIÓN:

- Srta. Maria José Moll - Arquitecto
- Directora de Obras Municipales de Caldera (c.i.) ✓
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.