

ORD.N° 1114,

ANT.: Ord. N°3063 de fecha 14 de Junio de 2013, de D.O.M. de La Serena a Seremi Minvu, Región de Coquimbo, solicita pronunciamiento respecto de expediente permiso edificación Obra Nueva N°051 del 22/01/2013, correspondiente al Loteo D.F.L.2, con construcción simultánea "Faldeos del Cerro Grande, ubicado en Avda. Guillermo Ulricksen, parcela 334, Lote A.

MAT.: Emite pronunciamiento solicitado.

La Serena, **12 JUL. 2013**

A: SR. RODRIGO GONZALES VARGAS, ARQUITECTO, INMOBILIARIA ECOMAC S.A.

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE COQUIMBO

1. En atención al Oficio Ordinario del antecedente, en el cual se solicita pronunciamiento por parte de esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respecto al expediente de permiso edificación Obra Nueva con construcción simultánea N° 051, de fecha 22/01/2013, relativo al Loteo D.F.L.2, denominado: "Faldeos del Cerro Grande", ubicado en Avda. Guillermo Ulricksen, Parcela 334, Lote A, de la Comuna de La Serena. Sobre al particular, es preciso aclarar los alcances de las exigencias establecidas en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente de La Serena para la Zona E-12 y la Zona E-13, denominadas "Zona de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC), Cerro Grande", en donde se emplaza el proyecto consultado, las cuales prescriben como condición, entre otras, en sus numerales 3) y 4) respectivamente que para efectos de aumentar la densidad, variar las condiciones urbanísticas y aumentar los usos de suelo a proyectos de loteo o edificación acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se debe cumplir con el requisito de *"Que se destine un área equivalente al 2% de la superficie predial del proyecto al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado de nivel básico, de comercio, educación, servicio, social, deportes u otro complementario al uso residencial, todos calificadas como inofensivas. La exigencia contemplada en este punto, es sin perjuicio de lo establecido al respecto por el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."*

Lo anterior, habida consideración que el titular del proyecto ha estimado para el cumplimiento de esta exigencia: *"un gimnasio al aire libre con máquinas de ejercicio, circuito de trote, bebederos y dos pérgolas que generan estancias de permanencia y encuentro"*, lo cual, a su juicio, correspondería al equipamiento básico proyectado, otorgando con ello las condiciones de habitabilidad necesarias. Sin embargo, la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Serena, ha efectuado exigencias referidas al artículo 4.8.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, correspondientes a condiciones generales de diseño, seguridad y habitabilidad para establecimientos deportivos de diferentes escalas, entre las cuales se consideran baños y camarines, requiriendo a esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, pronunciarse sobre el particular.

2. Revisado los antecedentes del caso, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ha considerado y resuelto lo siguiente:

La exigencia y/o condición establecida respecto de las zonas ZE-12 y ZE-13 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente de La Serena, para acceder a los beneficios antes señalados, referente a que se destine un área equivalente al 2% de la superficie predial del proyecto al emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado de nivel básico, se desprende del tenor literal de la norma, dado que aquella prescribe expresamente "la ejecución de **edificios de equipamiento**". Entendido aquello, es necesario para determinar el alcance de la exigencia normativa, revisar las definiciones que la norma jurídica del rubro, esto es la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establecen sobre el particular, a saber:

Así, el art. 1.1.2. de la O.G.U. y C dispone sobre el particular que se entiende por **"Edificio"**: *"toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino"*.

Ahora bien, la misma norma define **"Equipamiento"** como: *"construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala."*

En el mismo orden de ideas, es necesario y oportuno indicar que el artículo 2.1.24. de la O.G.U. y C., establece que los usos de suelo se agrupan en los siguientes 6 tipos: Residencial, de Actividades Productivas, de Infraestructura, de Espacio Público, de Equipamiento y de Área Verde.

A mayor abundamiento, artículo 2.1.27. de la O.G.U. y C, establece que y cito textualmente: *"El tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas"*. A su vez, el artículo 2.1.33 del mismo cuerpo normativo estatuye las diversas clases de equipamiento.

Por lo tanto, en virtud de lo expuesto precedentemente, cabe precisar que la exigencia y/o condición establecida para las zonas ZE-12 y ZE-13, especifica que dicho **equipamiento** sea de nivel básico, y que la **clase del equipamiento** puede ser optativamente del tipo comercio, educación, social, deportes u otro complementario al uso residencial.

En la especie, el titular del proyecto optó por desarrollar *"un Gimnasio al aire libre con máquinas de ejercicio, circuito de trote, bebederos y dos pérgolas que generan estancias de permanencia y encuentro, que a su juicio corresponderían al equipamiento básico proyectado"*.

Por ende, corresponde señalar en definitiva que la propuesta del titular del proyecto, está referida más bien a actividades y edificaciones con destinos complementarios al área verde y no al de equipamiento, como es la exigencia de la norma en cuestión.

Lo anterior, se funda en la misma definición establecida en el art. 1.1.2. de la O.G.U. y C. que sirve de base para la aplicación de la normativa del rubro, al establecer claramente la diferencia entre equipamiento y edificaciones con destinos complementarios al área verde; entendida esta última, como construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, como quioscos.

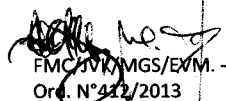
Como señaláramos anteriormente, el art. 2.1.24 de la O.G.U. y C. diferencia expresamente 6 usos de suelo, entre los cuales están: el de Área Verde y el de Equipamiento; estableciendo en este último una subclasificación, en el que aparece el deportivo.

Así las cosas, es dable concluir que la norma establecida para las zonas ZE-12 y ZE-13 en sus numerlaes 3) y 4) de la Ordenanza Local del P.R.C. de La Serena, no prescribe exigencia alguna de área verde y/o edificaciones complementarias al área verde, tal como las que propone el titular del proyecto, dado que "un gimnasio al aire libre con máquinas de ejercicio, circuito de trote, bebederos y dos pérgolas" son actividades y/o edificaciones complementarias al Área Verde, que por sí solas, no constituyen un Equipamiento. Por el contrario, la señalada norma local exige literal y expresamente: **"el emplazamiento y ejecución de edificios de equipamiento privado de nivel básico"**. Por lo tanto, en caso de elegir la actividad deportiva como opción complementaria a la residencia y no obstante que conceptualmente pueda comprender un gimnasio al aire libre con máquinas de ejercicio, circuito de trote, etc., necesariamente deberá asimilarse y cumplir los requerimientos mínimos establecidos en el Capítulo 8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para un Equipamiento; en este caso, el Deportivo Recreativo. En la especie, el proyecto debe ajustarse a lo señalado en el Artículo 4.8.1 de la O.G.U. y C., en cuanto le sean aplicables las condiciones generales de diseño, seguridad y habitabilidad; además, deberá consultar facilidades para el uso y desplazamiento de personas con discapacidad de acuerdo al artículo 4.1.7 de la O.G.U. y C. Asimismo, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el art. 4.8.2 de la O.G.U. y C, referido a los proyectos de instalaciones deportivas, ya sea de dominio público o privado, destinados a la práctica de deportes, de actividades sociales o recreativas, tomando en cuenta su tipología, el impacto que genera su ubicación y las condiciones propias para su adecuado funcionamiento, debiendo cumplir por cierto con las condiciones que señala en lo que le corresponda de acuerdo a su tipología y escala. Todo lo anterior, con el finalidad de obtener en las zonas en comento, los beneficios de aumentar la densidad, variar las condiciones urbanísticas y aumentar los usos de suelo en proyectos de loteo o edificación, acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Saluda Atte. a Ud.



FRANCISCO JOSE ALCAYAGA SCHNEIDER
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO


FMC/JVM/MGS/EVM. -
Ord. N° 422/2013

DISTRIBUCION

- Destinatario
- SR. RODRIGO GONZALES VARGAS, ARQUITECTO, INMOBILIARIA ECOMAC S.A.
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU
- Oficina de Partes

