



ORD.: N° 000466

ANT.: (1) Ord. N° 027 de fecha 22.04.2015 de Asesor Urbanista de Alto Hospicio, da respuesta a Ord. De Anf. (2).
(2) Ord. N° 205 de fecha 04.03.2015 de SEREMI-MINVU solicita aclaración respecto a la normativa aplicada para cambios de uso de suelo mediante las enmiendas aprobadas por el Municipio.

MAT.: Da respuesta a Ord. de Anf. (1).

ADJ.: Minuta DUI N° 15/2015.

IQUIQUE, 13 MAYO 2015

A : ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO

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

Teniendo presente su Ord. N° 027 de fecha 22 de abril de 2015, mediante el cual da respuesta a observaciones de Ord. N° 205 de fecha 04 de marzo de 2015 de esta Secretaría Ministerial, y solicita reunión para acordar acciones a seguir, respecto de la Actualización del Instrumento de Planificación Local, se puede señalar lo siguiente:

1. Es del caso informar, que respecto de las contestaciones por usted entregadas, estas fueron analizadas y en respuesta el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, elaboró la Minuta DUI N° 15 de fecha 11 de mayo de 2015, la que se adjunta al presente Ordinario.
2. Por lo anterior y conforme a las atribuciones de esta Secretaría Regional Ministerial, señaladas en el Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicito a usted, generar las regularizaciones correspondientes a la brevedad posible.
3. Respecto de su solicitud, relacionada con acordar las acciones a seguir para la actualización del Instrumento de Planificación Local, esta Secretaría Ministerial da cabida a su solicitud, poniendo a su disposición el trabajo colaborativo con profesionales de nuestro Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, programando una reunión para el día martes 19 de mayo del año en curso, a las 09:30 hrs. en nuestras dependencias, si no es otro su parecer.
4. Finalmente, para mayor información y confirmación agradeceré contactarse con la Arquitecta, Sra. Godeliver Arriagada González, Profesional del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI MINVU al correo garriagada@minvu.cl y/o al fono 057-2371212.

Saluda atentamente a usted,



RICARDO CARVAJAL GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

RCG/VGC/GAG/ASY
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- Municipalidad de Alto Hospicio.
- Unidad Jurídica
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Oficina de Partes

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

Patricio Lynch 50 - Casilla 250
Teléfonos 57-2371200 Fax 57-2371253



INFORME

INFORME DUI N° 15/2015

Se ha recibido Ordinario N° 027 de fecha 22.04.2015 de Asesor Urbanista de Alto Hospicio, que da respuesta a Ord. N° 205 de SEREMI-MINVU, mediante el cual se solicita aclaración respecto de los cambios de Uso de Suelo realizados mediante Enmiendas al Plan Regulador de Alto Hospicio. En relación a lo informado, es necesario generar las siguientes aclaraciones referentes a lo observado en el Ord. 205 de esta Secretaría.

1.- Respecto de las aclaraciones solicitadas, en Ord. N° 205 de esta Secretaría, en párrafo primero indica en lo que importa: *"Siendo así, se localizó y grafico en un plano los terrenos destinados a contener los equipamientos Cementerio Municipal y el Autódromo, Analizada la localización de estos, se estimó necesario redefinir su localización dado que, en el caso del cementerio (Z 10) este se ubica en actuales áreas de expansión residencial, y en el caso del Autódromo (Z 5) era necesario relocalizarlo más hacia el oriente para dar espacio a Futuro Estadio Municipal y consolidar en el área un uso de suelo compatible con el impacto de un estadio y un autódromo"*.

Referente a la respuesta por usted planteada, se hace necesario exponer lo estipulado en el Plan Seccional Alto Hospicio-Alto Molle 2002 y sus dos Enmiendas, para aquellas zonas que causan incertidumbre en cuanto al procedimiento para su aprobación.

A.- ENMIENDA 1: APRUEBA ENMIENDA ORDENANZA LOCAL Y PLANO DE ZONIFICACION ALTO HOSPICIO - ALTO MOLLE- 0496 PS1. Decreto Alcaldicio N° 710 de fecha 1 de abril de 2013 y publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 2013.

Que en lo que interesa, modifica los usos de suelo de las Zonas Z7 y Z10, mediante artículos 1°, 10° y 11°.

SEGÚN PLAN SECCIONAL ALTO HOSPICIO ALTO MOLLE 2002 Y ENMIENDA N° 1 PLAN SECCIONAL ALTO HOSPICIO ALTO MOLLE 2013

- a) **Artículo N° 64 Z-7 Zona Industrial Exclusiva:** Usos Permitidos, *"Comercio Minorista, Servicios Profesionales, Equipamiento acorde a Comercio y Áreas Verdes sin juegos infantiles"*.

Artículo 1° de la Enmienda: Se le asignan nuevos usos permitidos: *"Equipamiento clase, Salud solo cementerios y Crematorios, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, solo Superior y técnica, Esparcimiento, Seguridad, servicios, social y edificaciones y locales destinados al hospedaje, definidos en el Artículo 2.1.25.- de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que presten servicios comerciales adjuntos"*.

- b) **Artículo N° 68 Z-10 Zona de Cementerios:** Uso permitido, *"Exclusivo Cementerio"*.

Artículo N° 10 de la Enmienda: *"Reemplazase el Artículo N° 68 de la ordenanza Local." Zona de Cementerio" por la frase "Zona Enmienda" y eliminase el texto completo que precede a la frase y el guarismo: "Z 10 Zona de Cementerio" reemplazándolo por la siguiente frase: 2Usos Permitidos y normas urbanísticas asimiladas al numeral C.2 Equipamiento de la zona Z 3 del Artículo 60° de la Ordenanza local" Asimismo en el Artículo 49° de la Ordenanza, a continuación del guarismo "Z 10" reemplazase la frase: "Zona Cementerio por la frase: "Zona Enmienda"*.



INFORME

B.- ENMIENDA N° 2: LLEVA A EFECTO ORDENANZA N° 28/13, SOBRE ENMIENDA AL ARTICULO N° 62 ZONA Z5 ÁREA DEPORTIVA – INDUSTRIAL DE LA ORDENANZA LOCAL DEL PLAN SECCIONAL ALTO HOSPICIO- ALTO MOLLE. Decreto Alcaldicio N° 119 de fecha 15 de enero de 2014 y publicado en el Diario Oficial con fecha 4 de marzo de 2014.

Que en lo que interesa, modifica los usos de suelo de la Zona Z5, mediante artículos único N° 62°.

SEGÚN PLAN SECCIONAL ALTO HOSPICIO ALTO MOLLE 2002 Y ENMIENDA N° 2 PLAN SECCIONAL ALTO HOSPICIO ALTO MOLLE 2014

- a) **Artículo N° 62 Z-5 Zona Área Verde -Deporte:** Usos Permitidos, *“Vivienda, solo cuidadores y guardaparques, Equipamiento, Cultura, Esparcimiento, Deporte y Áreas verdes y sus servicios complementarios, Forestal, jardinería, paisajismo de libre acceso a público”.*

Artículo Único de la Enmienda: *“Modifíquese el Artículo N° 62, correspondiente a la zona Z 5 Área Verde- Deporte de la Ordenanza local del denominado Plan Seccional Alto Hospicio- Alto Molle, hoy radio urbano y vigente en la Comuna de Alto Hospicio, aprobado por el Gobierno regional de Tarapacá mediante resolución afecta N° 40 de fecha 24 de diciembre del 2001 y publicada en el Diario Oficial del 31.01.2002, en el sentido de reemplazar las normas urbanísticas que se establezcan en dicho artículo por las normas urbanísticas que se indican en el cuadro siguiente, y reemplazase en los artículos N° 49 y N° 62 de la misma Ordenanza local, a continuación del guarismo Z 5, La frase Área Verde-Deporte, por la frase Zona Deportiva- Industrial”.*

USOS DE SUELO ZONA Z5 DEPORTIVA - INDUSTRIAL	
TIPOS DE USO	PERMITIDO - PROHIBIDO
RESIDENCIAL	PERMITIDO LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXCLUSIVAMENTE COMPLEMENTARIAS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y DEPORTIVA
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	PERMITIDAS DEL TIPO INOFENSIVAS
INFRAESTRUCTURA	
I. TRANSPORTE	PERMITIDA
I. SANITARIA	PERMITIDA SOLO DEL TIPO INOFENSIVAS
I. ENERGETICA	PERMITIDA
EQUIPAMIENTOS	
CIENTIFICO	PERMITIDO
COMERCIO	PERMITIDO
CULTO Y CULTURA	PERMITIDO SOLO CULTURA
DEPORTE	PERMITIDO
EDUCACIÓN	PROHIBIDO
ESPARCIMIENTO	PERMITIDO
SALUD	PROHIBIDO
SEGURIDAD	PERMITIDO
SERVICIO	PERMITIDO
SOCIAL	PERMITIDO
AREAS VERDES	PROHIBIDO
ESPACIO PUBLICO	PERMITIDO

INFORME

NORMAS URBANISTICAS ZONA Z5 DEPORTIVA - INDUSTRIAL		
NORMA URBANISTICA	USO DE SUELO EQUIPAMIENTO Y RESIDENCIAL	USO DE SUELO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	150 m2	150 m2
AGRUPAMIENTO	AISLADO - CONTINUO PAREADO	AISLADO - CONTINUO PAREADO
	Altura máxima de edificación continua: 14 metros. Profundidad* 80% Agrupamiento vivienda unifamiliar : Aislado	Altura máxima de edificación continua: 14 metros Profundidad* 80%
DISTANCIAMIENTO	Art° 2.6.3 OGUC	Art° 2.6.3 OGUC
ADOSAMIENTO	Art° 2.6.2 OGUC	Art° 2.6.2 OGUC
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre para equipamiento y hospedaje y 6 metros para vivienda unifamiliar	LIBRE
RASANTE	80°	80°
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	4 para equipamiento y hospedaje y 0,5 para viviendas unifamiliares	4
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	1 para equipamiento y hospedaje y 0,5 para vivienda unifamiliar	1
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 100 m2 de superficie útil construida	1 por cada 100 m2 de superficie útil construida
ANTEJARDIN	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
OCHAVOS	4 metros	4 metros
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	NO APLICA	NO APLICA

2.- Analizadas y estudiadas cada una de estas zonas Z-7, Z-10 y Z-5, es que se genera un inconveniente en cuanto a la comprensión de estas enmiendas y lo por usted expuesto en párrafo primero de Ord. N° 27/2015 respecto del destino original de estas zonas y el nuevo uso asignado. Surgiendo las siguientes dudas:

A.- Enmienda N° 1: Su justificación para esta Enmienda, se fundamenta en que la Zona Z-10, se ubicaba en actuales áreas de expansión residencial, por tanto este equipamiento lo redefine en la Zona Z-7.

Es del caso hacer presente que, si en efecto el Equipamiento Cementerio se elimina como uso permitido en Zona Z-10 Exclusivo Cementerio y se redefine dicho equipamiento permitiendo el uso de suelo para Cementerios en Zona Z-7 Industrial Exclusiva. Respecto de sus aseveraciones se consulta cuál es el fundamento normativo para que mediante el procedimiento de ENMIENDA se haya efectuado lo siguiente:

- a) Se incorpore a la Zona Z-7, mediante Artículo N°1 el cambio de uso de suelo para Equipamiento, Científico, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Seguridad, Servicios, Social y edificaciones y locales destinados al hospedaje, definidos en el Artículo 2.1.25 de la OGUC.
- b) Se añada a la Zona Z-10, mediante Artículo N° 10 el cambio de uso de suelo y asignación de normas urbanísticas asimiladas al Equipamiento de la Zona Z-3 de la Ordenanza Local.
- c) Para asignar a la Zona Z-10 Zona Cementerio, la denominación Z-10 "Zona Enmienda".

B.- Enmienda N° 2: Su justificación para esta enmienda, se fundamenta en que el Autódromo (Z-5), era necesario relocalizarlo más hacia el oriente para dar espacio al futuro Estadio Municipal y consolidar en el área un uso de suelo compatible con el impacto de un estadio y un autódromo.

Es del caso establecer que, si en efecto el Equipamiento Autódromo no se eliminó como uso permitido en Zona Z-5 Área Verde- Deporte, además, se considera incorporar a dicha Zona un Estadio Municipal. Respecto de sus aseveraciones se consulta cual es el fundamento normativo para que mediante el procedimiento de ENMIENDA se haya efectuado lo siguiente:

- a) Se asigne a la Zona Z-5, mediante Artículo Único el uso de suelo Equipamiento Deportivo, toda vez que, los Usos Permitidos originalmente establecidos en el Plan Seccional Local para esta Zona, lo permitían, pudiendo incorporar el Estadio Municipal sin la enmienda.
- b) Se incorpore a la Zona Z-5, mediante Artículo Único el cambio de uso de suelo Residencial, Actividades Productivas inofensivas, Infraestructura, Transporte, Sanitaria, Energética, Equipamientos, Científico, Comercio, Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicio, Social, Áreas Verdes y Espacio Público.
- c) Se asigne a la Zona Z-5, mediante Artículo Único, nuevas normas urbanísticas para los equipamientos incorporados mediante el cambio de uso de suelo.

3.- Considerando las aclaraciones en cuanto a normativa, entregadas mediante su Ord. N° 27, las incertidumbres precedentemente expuestas y que corresponden a los cambios de uso de suelo incorporados en ambas enmiendas, debieran considerarse respondidas y justificadas, según lo estipulado en párrafo segundo del citado documento, que indica: *“En consecuencia, la normativa aplicada para los cambios de uso de suelo de las enmiendas, por las cuales consulta, se explican en la DDU- Esp. N° 02/2010 Circular Ordinaria N° 0147 que expresa en sus 7 puntos y, en lo que interesa lo siguiente:*

“2. En efecto el artículo 2.1.13 de la OGUC, establece que para los fines previstos en el numeral I. del inciso segundo del artículo 45° de la LGUC, el Concejo Municipal podrá Redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo establecidos en el PRC, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva”.

Frente a estos antecedentes, se visualizan ciertas discrepancias entre lo por usted presentado y lo que se estipula por ENMIENDAS en el Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Circular Especifica DDU N° 02/2010, Ord. N° 0147 de fecha 17 de febrero de 2010, que señalan lo siguiente:

Artículo 45 de la LGUC indica: *“Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.*

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades podrán omitir el trámite previsto en la letra c) del inciso primero del artículo 43, y, en tal caso, las publicaciones que dispone la letra d) se entenderán referidas al acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal:



INFORME

- 1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;
- 2.- Vialidad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal, y
- 3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

Estas modificaciones no podrán ser contrarias a los preceptos de este cuerpo legal y sus reglamentos”.

Artículo 2.1.13 de la OGUC indica, en lo que interesa: “Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva....

.....Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General.

Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo.

El decreto alcaldicio, con la Ordenanza respectiva se publicarán en el Diario Oficial. Los gastos que demande su publicación serán de cargo de la Municipalidad respectiva. La Ordenanza y los Planos según corresponda, se archivarán en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio”.

Circular DDU Especifica N° 02/2010, en lo que interesa indica:

“4.- A partir de la definición, es dable sostener que para tramitar una enmienda al Plan Regulador Comunal al amparo de la normativa en análisis, se requiere de la existencia de un equipamiento o, que el Plan Regulador Comunal lo haya definido en una localización específica, situación que puede darse en cualquiera de los siguientes casos:

a. Que el equipamiento vecinal sea existente o que haya existido en una localización determinada y que en la actualidad no cumpla con los objetivos y requerimientos para los cuales fue construido, ya sea por su antigüedad, emplazamiento o destino entre otras razones, por las cuales el Concejo Municipal decida trasladarlo a una ubicación más adecuada en la misma zona en que se ubica o en otra nueva.

b. Que el equipamiento vecinal que se redefine esté graficado en el Plan Regulador Comunal y que en la actualidad no cumpla con los objetivos y requerimientos para los cuales fue definido.

5. Sustenta lo anterior, tanto la definición del vocablo “redefinir”, así como las disposiciones establecidas en el inciso segundo del artículo 2.1.36. de la OGUC, el que

dispone, que los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal al equipamiento menor o al básico al redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13. de la Ordenanza.

En armonía con lo señalado, para determinar la escala del equipamiento a fin de redefinir su localización, corresponderá aplicar la tabla contenida en el artículo 4.2.4. de la OGUC, que permite calcular la carga de ocupación de las edificaciones; por tanto el equipamiento vecinal se asimilará a la escala menor si su carga de ocupación no supera las 1.000 personas, en tanto que si la carga de ocupación resultante es menor a 250 personas, corresponderá asimilarlo a escala básica.

A este respecto cabe recordar, que las escalas de los equipamientos no son definidas por los instrumentos de planificación materias ampliamente tratadas en las Circulares Ords. N°s 0387 del 15 junio 2009; DDU 221 y 0472 del 13 julio 2009; DDU 223, entre otras.

6. *De acuerdo con lo expuesto, y en la circunstancia que concurran los supuestos analizados en los puntos precedentes, y a fin de viabilizar el emplazamiento del equipamiento vecinal, el Concejo podrá redefinir su localización, tramitando una enmienda al Plan Regulador Comunal, para lo cual podrá modificar las clases de los equipamientos, pudiendo para ello suprimir o permitir nuevas, así como, las actividades asociadas con aquellas, ya sea en la misma zona o subzona del barrio o sector en que se emplace, o en otra nueva.*

7. *Acotado lo anterior, cabe hacer presente que no resulta procedente tramitar, mediante el procedimiento de enmiendas, modificaciones al plan regulador comunal, que tengan como finalidad agregar o prohibir usos de suelo en alguna o todas las zonas del plan, así como permitir o prohibir nuevas clases o actividades de equipamiento, sin que se cumpla con los supuestos que la normativa vigente establece para lo previsto en el número 1 del inciso segundo del artículo 45 Ley General de Urbanismo y Construcciones, disposición que exige que se “redefina” la localización de un equipamiento vecinal.*

De ocurrir esta figura, corresponderá efectuar una modificación al instrumento de planificación, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley General, cuyo procedimiento está reglamentado en el artículo 2.1.11 de su Ordenanza General”. (Lo subrayado es nuestro).

En atención al estudio realizado sobre la normativa vigente, esta Secretaria Ministerial logra precisar que ambas Enmiendas promulgadas por la Municipalidad de Alto Hospicio presentan irregularidades y se encuentran fuera de norma. Específicamente en los artículos 1°, 10° y 11°, de Enmienda N° 1, promulgada mediante Decreto Alcaldicio N° 710 de fecha 1 de abril de 2013 y publicada en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 2013, modificando los usos de suelo de las Zonas Z7 y Z10. Y artículo Único N° 62° de Enmienda N° 2, promulgado mediante Decreto Alcaldicio N° 119 de fecha 15 de enero de 2014 y publicado en el Diario Oficial con fecha 4 de marzo de 2014, modificando los usos de suelo de la Zona Z5.

Lo anterior, en razón de lo estipulado en el punto N° 6 de la Circular DDU N° 02/2010, informando que los cambios de uso de suelo tienen directa relación con el Equipamiento Vecinal al que se Redefinirá su emplazamiento, ya sea dentro de la misma zona o en una nueva, justificándose el cambio de uso de suelo para la incorporación del equipamiento redefinido. Para mayor claridad, el punto N° 7 de la misma Circular es clara en cuanto a establecer, que no resulta procedente tramitar mediante el procedimiento de enmiendas, modificaciones al Plan Regulador Comunal que tenga como finalidad agregar o prohibir usos de suelo o permitir o prohibir nuevas clases o actividades de equipamiento. Aclarando que el procedimiento correcto sería generar una



INFORME

Modificación al Instrumento de Planificación (lo subrayado es nuestro). Por tanto es de suma urgencia que se regularicen y rectifiquen ambas Enmiendas.

Es pertinente hacer presente, además, para las dos enmiendas promulgadas por su Municipio, según lo establecido en el Artículo 2.1.13. de la O.G.U.C. Se deberá remitir una copia oficial de la Enmienda a esta Secretaría Ministerial, situación que en ambos casos, no ocurrió.



GODELIVER ARRIAGADA GONZÁLEZ
ARQUITECTO
DEPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI-MINVU REGIÓN DE TARAPACÁ

GAG/ASV

Iquique, 11 de mayo de 2015

