



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : -----101--

ANT.: Su Carta S/N de fecha 14.11.2018

MAT.: Se pronuncia respecto a interpretación de las disposiciones de la zona ZET del Plan Regulador Comunal de San Antonio.

VALPARAISO, 10 ENE 2019

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : SR. CLAUDIO PADILLA VILLARROEL
ARQUITECTO

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación señalada en el antecedente, en la cual solicita, conforme a las facultades que le confiere el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la interpretación de la normativa dispuesta por el Plan Regulador Comunal de San Antonio para la zona ZET, específicamente, en lo que respecta a la determinación de normas específicas caso a caso por parte de la Dirección de Obras Municipales y el principio básico de resguardo del escenario natural como principal atributo turístico del sector.
2. La solicitud de interpretación, se sustenta en el acta de observaciones emitida por la Dirección de Obras Municipales con fecha 25.07.2018 al expediente con ingreso N° 429/2018, informando, entre varias otras materias, que se *"debe demostrar que no vulnera el principio básico de resguardo del escenario natural como principal atributo turístico del sector, que constituye la visual hacia el bordemar, con su barandal, roqueros, poza Chica y poza Grande, que constituye el Paseo Bellamar y el Paseo El Mar, con edificaciones que obstruyan dicha visibilidad"*.
3. En relación a lo anterior, cabe señalar que el artículo 27° del Plan Regulador Comunal, al definir la norma urbanística de la zona ZET, indica lo siguiente:

ZONA ZET: ZONA DE ESPARCIMIENTO Y TURISMO

Usos de suelo permitidos:

Residencial, excluyendo vivienda unifamiliar, sólo los hoteles, moteles, hogares de acogida, hospederías, sean remuneradas o gratuitas. **Equipamiento** de las siguientes clases: **científico** de escala menor y básico; **comercial** de escala mediana, menor y básico y ferias artesanales; de **culto y cultura** de escala mediana, menor y básico; de **esparcimiento** de escala mediana, menor y básico, sólo del tipo parques de entretenimientos, embarcaderos turísticos y casinos; de **seguridad** de escala mediana, menor y básico, sólo Gobernación Marítima y Capitanía de Puerto; y **social** de escala menor y básico, sólo sedes sociales y comunitarias; **infraestructura de transporte**, sólo del tipo **recintos y playas de estacionamientos** para vehículos de hasta 10 asientos, **vías y equipamiento ferroviario** y **equipamiento portuario pesquero artesanal** y sus instalaciones complementarias, propias del proceso de embarque, desembarque y **almacenamiento inofensivo de pesca artesanal; áreas verdes y espacios públicos.**

Usos de suelo prohibidos:

Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 23 de la presente Ordenanza Local.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Equipamiento de las siguientes clases en todas sus escalas: deportivo; educacional; de salud, especialmente cementerios y crematorios; de seguridad, especialmente cárceles y centros de detención; de servicios; y social; servicios artesanales y profesionales de cualquier escala; talleres artesanales inofensivos y molestos; equipamiento comercial del tipo estaciones de servicio automotor y centros de servicio automotor o talleres mecánicos; infraestructura de transporte del tipo terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal, recintos y playas de estacionamientos de vehículos pesados; infraestructura sanitaria del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas; infraestructura energética del tipo centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones incluidas las estaciones de telefonía celular; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos; y actividades productivas del tipo almacenamientos e industriales.

Además, en la zona Z E T ubicada en talud 21 de Mayo, se prohibirán los servicios artesanales de venta y procesamiento de productos del mar.

Condiciones de Subdivisión Predial:

Superficie predial mínima: 10.000 m².

Normas de edificación: Se aplica el artículo 24, letra c) de la presente Ordenanza Local. Las normas de edificación específicas para esta zona quedarán definidas por el Plan Seccional e Imagen- Objetivo Paseo Bellamar-Centro San Antonio, que desarrolla la I. Municipalidad de San Antonio, complementando al presente Plan Regulador Comunal.

Mientras no entre en vigor dicha normativa, los proyectos a emplazar en esta área deberán estar en concordancia con los usos de suelo y las normas generales establecidas en la presente Ordenanza Local.

*Las normas específicas serán determinadas para cada caso particular por la Dirección de Obras Municipales, hasta la entrada en vigencia del seccional correspondiente y les serán aplicables las normas del artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. No obstante, **no podrán autorizarse construcciones ni remodelaciones de ninguna especie, que vulneren el principio básico de resguardo del escenario natural, como principal atributo turístico del sector, que constituye la visual hacia el bordemar, con su barandal, roqueros, poza Chica y poza Grande, que constituye el Paseo Bellamar y el Paseo El Mar, con edificaciones que obstruyan dicha visibilidad.***

4. Pues bien, conforme a lo solicitado, este Órgano de la Administración del Estado se permite informar a Usted que si bien es cierto, el Plan Regulador Comunal derivó la facultad de definir las condiciones de edificación de la zona ZET a un Plan Seccional y en subsidio, asignó la responsabilidad de definir normas específicas para cada caso a la Dirección de Obras Municipales, esta obligación debe entenderse únicamente en el marco del cumplimiento de las normas urbanísticas a verificar por dicha entidad municipal, y bajo ninguna circunstancia le otorga un grado de discrecionalidad en el otorgamiento de los permisos que le sean requeridos.



5. Luego, en lo que respecta al principio básico de resguardo del escenario natural como principal atributo turístico del sector, es dable señalar que este principio es una intención de planificación que a la fecha no se ha materializado como norma urbanística a través de la elaboración de un Plan Seccional como lo mandata el Plan Regulador Comunal. A ello, se debe agregar que la citada disposición, en los términos que fue expresada por el Instrumento de Planificación Territorial, no otorgó herramientas normativas concretas que permitan a la Dirección de Obras Municipales evaluar el cumplimiento de este principio.
6. En atención a lo expuesto en los puntos precedentes, este Órgano de la Administración del Estado se permite informar a Usted, que la Ilustre Municipalidad de San Antonio deberá llevar a cabo las acciones necesarias para fijar las condiciones de edificación de la zona ZET, mientras que la Dirección de Obras Municipales no podrá exigir el cumplimiento del principio en cuestión, por cuanto éste no constituye una norma urbanística y a su vez, carece de herramientas normativas que le permitan ponderar caso a caso la mejor forma de resguardar el escenario natural y atributo turístico del sector.

Sin otro particular, le saluda atentamente




EVELYN MANSILLA MUÑOZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIA
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



DISTRIBUCION:

- Destinatario :
- Con copia : - Alcalde Ilustre Municipalidad de San Antonio
- Dirección de Obras Municipales de San Antonio.
- Asesoría Urbana Ilustre Municipalidad de San Antonio.

- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)