

2014

Análisis PRCV, ciudad de Calama y Seccional Ex Finca San Juan



Contenido.

Introducción.....	3
1. Antecedentes Generales.....	4
2. Problemática Actual de la Ciudad de Calama	5
3. Antecedentes del PRC Calama	7
3.1. Situación Actual – Finca San Juan.	9
4. Análisis del PRCV Calama.	10
5. Conclusiones.	16
6. Sugerencias.	17

Introducción.

La ciudad de Calama, al igual que muchas de las principales ciudades del norte del país, ha experimentado un acelerado proceso de crecimiento económico y demográfico, como resultado del impulso generado a partir de la industria minera, aspecto también fundamental en la dinamización de otros sectores económicos locales, entre ellos la construcción y el comercio.

Si bien esto se ha traducido en un importante progreso económico para la ciudad, favoreciendo la aparición de nueva y mayor variedad de equipamientos y servicios, ha evidenciado al mismo tiempo la falta de instrumentos adecuados que permitan traducirlo en una mejor calidad de vida para la población y asimismo, en sentar las bases para un desarrollo futuro sostenible para la ciudad.

A diferencia de los históricos procesos de crecimiento orgánico de una ciudad, inducidos mayormente por el natural aumento vegetativo de la población y que posibilitan un desarrollo más armónico de sus componentes –vialidad, espacios públicos, equipamientos, entre otros-, Calama se ha visto sometida a un intenso proceso de crecimiento demográfico en los últimos años como resultado de su atractivo por ser el centro de grandes inversiones mineras, de forma tal que este nuevo crecimiento presenta patrones y características diferentes, ante los cuáles difícilmente los instrumentos y herramientas existentes podrán responder de manera apropiada y según las demandas y aspiraciones de la población.

El presente documento contiene el análisis de la situación que hoy enfrenta la ciudad y del mismo modo una breve revisión del instrumento de planificación vigente, buscando con esto identificar todos aquellos aspectos en que este estaría actuando como una traba en lugar de un instrumento que promueva y guíe el desarrollo de la ciudad en el futuro de forma sostenible y armónica, poniendo siempre los requerimientos de la población y su calidad de vida en el centro de la discusión. A partir del análisis realizado se plantean asimismo una serie de propuestas de modificación del instrumento en aquellos aspectos que se consideran centrales de manera de poder iniciar su adaptación y adecuación.

1. Antecedentes Generales.

No obstante la dinamización económica que ha vivido la ciudad, y en gran medida la región, producto del favorable ciclo del precio del cobre, que ha posibilitado el fuerte desarrollo de otros sectores de la economía local, el desarrollo tanto la ciudad como de la región continúa atado, tal como ha sido históricamente, en gran medida a la minería. Este aspecto, así como sus características, debiera ser entonces un elemento fundamental a la hora de planificar el desarrollo de los principales centros urbanos regionales y en especial de su capital.

Sin duda una de las principales características del sector minero, es la existencia de fuertes ciclos de expansión y contracción relacionados directamente a los valores internacionales de las materias primas, en donde en períodos favorables se realizan importantes inversiones con el consecuente impacto económico en las regiones y territorios que las reciben. Igualmente un aspecto relevante a considerar es que dadas las magnitudes de las inversiones involucradas y los tamaños de los proyectos, una vez iniciados en muchos casos estos prosiguen no obstante las condiciones internacionales hayan cambiado, por lo que los efectos positivos se prolongan en el tiempo.

De esta forma, y no obstante cambios coyunturales en el mercado del cobre, se estima que la industria del cobre requerirá integrar hasta 80.000 personas en sus diferentes faenas en la región en un muy corto período de tiempo para los estándares de una ciudad, muchas de las cuáles se trasladarán con sus familias, lo que a su vez impone nuevos desafíos en cuanto en como Calama se prepara para acoger a esta nueva población en términos de nuevas viviendas, así como también se dota de los equipamientos e infraestructuras necesarias para atenderlos adecuadamente.

Ante este escenario surge naturalmente la pregunta ¿está la ciudad preparada para acoger este crecimiento absolutamente extraordinario y sin precedentes en su historia en términos de magnitud e impacto? Así es desde esta interrogante que se plantea la necesidad de realizar un análisis al instrumento de planificación vigente, así como también evaluar y elaborar propuestas que permitan su adecuación y mejora, elementos que son abordados en el presente documento.

2. Problemática Actual de la Ciudad de Calama

Más allá de los aspectos de su base económica, enunciados anteriormente, la ciudad de Calama tiene particularidades relevantes que condicionan de forma significativa su desarrollo y crecimiento, imponiendo situaciones que deben ser consideradas a la hora de realizar un análisis urbano, así como del instrumento de planificación. Estas particularidades se pueden identificar como de orden geográfico, urbano y social.

En el primero de los casos se debe tener en cuenta, que se inserta en un contexto de un clima desértico normal (carencia de precipitaciones, alta oscilación térmica, escasa humedad ambiente) por lo que la provisión de agua potable para la población se convierte en un desafío crítico a la hora de tomar decisiones sobre crecimiento urbano. Este aspecto es especialmente sensible si se considera que la disposición del recurso para el consumo humano debe además competir con las necesidades propias del sector minero.

Otro aspecto de tipo geográfico a considerar, es la lejanía a otros centros poblados de similar tamaño y rol territorial¹, lo que impone a su vez desafíos particulares en lo relativo a la logística de funcionamiento de las empresas, impulsando o gatillando de cierto modo la necesidad de suplir todos los requerimientos de la población en la misma ciudad.

En segundo término, y teniendo ya una mirada más propiamente urbana, se debe considerar que la ciudad de Calama, muestra un muy escaso desarrollo. Esta condición, que genera importantes dificultades al funcionamiento de la ciudad, también supone entonces importantes retos en términos de evitar ineficiencias en su funcionamiento, algunos de los que son abordables a partir de una buena planificación urbana.

Relacionado a lo anterior es importante destacar que, la ciudad sigue funcionando como una urbe monocéntrica, con un área central que aglutina parte importante de la oferta de servicios, comercio y equipamientos urbanos en general actuando como el principal atractor de viajes.

Otro aspecto de orden urbano que se debe tener en consideración a la hora de analizar y sobre todo planificar el desarrollo de la ciudad y proponer medidas de mejora, es la propiedad del suelo, dado que parte importante de las áreas de extensión urbana de la ciudad, así como de los terrenos en general que la rodean, son de propiedad fiscal.

Así la oferta de nuevos suelos no responde solo a la demanda, sino que también a factores de voluntad y prioridad política lo que en determinados casos introduce importantes distorsiones al mercado de suelos, aumentando valores y limitando la oferta de suelo para conjuntos de viviendas destinados a los grupos más vulnerables de la población.

¹ Las distancias de Antofagasta a Iquique, Copiapó y La Serena son 415 km, 547 km, y 901 km respectivamente.

Por último es importante considerar las particularidades de Calama, en donde destaca su condición económica en la región y en gran medida del norte grande chileno, abriendo amplias posibilidades para impulsar una diversificación de su base económica que le permita extender su desarrollo más allá de los períodos de expansión derivados del tema minero.

Dentro de estas particularidades de carácter social, y vinculado a la actual condición económica que vive la ciudad está el hecho que ésta presenta un excelente comportamiento en el indicador de calidad de vida urbano (ICVU) en donde se ubica en el puesto número 10 a nivel nacional, levemente por sobre la media del país. Sin embargo presenta rezagos en aspectos como conectividad y movilidad, lo que refleja en parte uno de los problemas que la ciudad presenta actualmente para acoger y adaptarse de forma adecuada a la nueva población.

Un último aspecto social a ponderar en la situación actual de la ciudad de Calama está dada por los fenómenos demográficos que ocurren en ella, entre los que se destacan su fuerte crecimiento poblacional, alcanzando una población de casi 147.886 (al año 2012) personas.

Todo lo anterior se da en un territorio con grandes potenciales y que ha mostrado un significativo incremento en las demandas por localización lo que impone nuevos y mayores desafíos a la capacidad de adaptación de la ciudad, así como a los instrumentos que rigen, los que deben permitirle adecuarse a este nuevo escenario de forma oportuna.

Más allá de las condiciones propias de la ciudad de Calama, muchos de los aspectos antes mencionados son comunes a muchas de las principales ciudades del norte del país, por lo que igualmente existe un importante potencial de aprendizaje de otras experiencias.

3. Antecedentes del PRC Calama

En base a la información publicada en el portal de La Ilustre Municipalidad de Calama, ésta, ha encargado a la consultora especializada, **MDI & Cia. Ltda.**, liderada por el arquitecto Manuel Durán Iligaray, un acabado estudio que permita realizar las modificaciones atinentes al Plan Regulador de la comuna.

La faena comprende varias etapas, siendo de las más relevantes, la participación y opinión ciudadana; en tal sentido, presentamos los objetivos de la intervención:

Objetivos Generales

El Objetivo de esta Modificación radica en ajustar los parámetros de regulación urbanísticos definidos anteriormente generando un instrumento más adecuado para el nuevo escenario Urbano de Calama.

Este nuevo escenario implica la sobresaturación de vías Urbanas, destrucción de la calidad de vida al interior de los nuevos Barrios en el Sector poniente de la Ciudad, además del paulatino desinterés en utilizar el espacio Público como “Lugar de Todos los Ciudadanos”. Estas Modificaciones entonces, son un paso previo a una voluntad mayor que en términos prácticos es Contar con un Nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

Estas modificaciones apuntan a cinco lineamientos:

- Subsanan errores o indicaciones de difícil aplicación que en la Práctica implican entramientos en Iniciativas tanto Públicas como Privadas.
- Elevar Parámetros Urbanísticos (Ocupación de Suelo, Densidad y Altura) que actualmente no se condicen con el desarrollo Urbano de la Ciudad.
- Armonizar la Zonificación con el Territorio Urbano, generando una Lectura clara del Instrumento de Planificación, estableciendo límites claros y fácilmente perceptibles.
- Disminuir Superficies Prediales con el fin de establecer igualdad de condiciones en el uso de los suelos Urbanos.
- Definir el Borde Nor-Poniente de la Ciudad como un Filtro Medio Ambiental.
- Subsanan errores en el límite Urbano redefiniéndolo en el sector Nor-Oriente, Sector Puerto seco y redefiniéndole en el Sector Sur Poniente.

El desarrollo urbano de la ciudad de Calama se rige actualmente por el plan regulador comunal de 2003. Este instrumento, que debe servir como guía para el ordenado y planificado crecimiento de la ciudad en el largo plazo, es una herramienta fundamental a la hora de buscar responder a las interrogantes respecto del estado de preparación de la ciudad para acoger el esperado desarrollo asociado a la industria minera, en especial por su potencialidad como impulsor del crecimiento de la ciudad o por el contrario como instrumento que lo demore y afecte.

Si bien estos instrumentos, dada su complejidad, objetivos y costos asociados, se elaboran con largos horizontes de planificación es necesario también que sean lo suficientemente flexibles y adaptativos como para responder de forma adecuada y oportuna a los requerimientos de la población, así como capaces de recoger y adelantarse a las demandas futuras para un determinado territorio de manera de ser una efectiva herramienta de planificación, más que por el contrario centrarse en validar situaciones existentes.

No obstante lo anterior los instrumentos de planificación del país muestran importantes falencias –en algunos casos resultado de restricciones legales y en otros de malas decisiones de planificación- y altos grados de obsolescencia respecto del territorio normado. Evidencia de los problemas que los PRC están teniendo actualmente, al menos en lo relativo en responder a las necesidades y demandas de la población, es el hecho que se encuentren en desarrollo iniciativas como el plan Calama PLUS que en muchos casos vienen a ofrecer una respuesta integral y con mayor visión de futuro de las ciudades.

Esta desactualización de los PRC, que deriva en problemas como capacidad de la red vial estructurante, oferta y disponibilidad de suelos, etc, es apreciable también en el instrumento de Calama quedando en evidencia por ejemplo si se compara lo indicado por la Memoria Explicativa respecto de la población estimada para 2012 para la comuna de Calama.

Más allá de la situación antes mencionada, que da cuenta de las desviaciones y necesidad de actualizar la base de información sobre la que se construyó el PRC, se hace necesario conocer en detalle las normas, posibilidades, condiciones y restricciones que el actual plan regulador imponen al desarrollo de la ciudad, buscando identificar los potenciales espacios y necesidades de perfeccionamiento de la norma que mayor impacto podrían tener en el desarrollo urbano y la calidad de vida de las personas. A continuación se hace una breve descripción del plan así como un análisis de la zonificación vigente en función de diferentes normas urbanísticas y sus posibilidades.

Por otra parte en una lógica de caracterización barrial más que funcional de los sectores de la ciudad, se genera una multiplicidad de áreas y zonas con normativas específicas que en muchos casos vienen a establecer reglas que inhiben el desarrollo de dichos sectores en lugar de promoverlos, generando nuevos desequilibrios al interior de la ciudad según sus potenciales de desarrollo y que no se condicen con las reales vocaciones y posibilidades de muchos de ellos.

3.1. Situación Actual – Finca San Juan.

La Finca San Juan, ubicada en pleno centro de desarrollo urbano para la ciudad de Calama, se ha organizado, con personalidad jurídica, que ha iniciado un largo proceso de recopilación de data y regularización de las situaciones de sus dueños, a modo de poder, a través de su organización, coordinar y solicitar las mejoras que el nuevo plan regulador para la ciudad de Calama pueda ofrecer, todo en pos de poder aportar a la ciudad con terrenos útiles para su construcción, urbanizados y con alzamiento de prohibiciones históricas, que habían imposibilitado la generación de nuevos proyectos, para poder ofrecer la posibilidad de atraer a inversionistas y nuevas oportunidades de desarrollo para la ciudad.

La situación del PRCV de Calama, ha llegado actualmente a un punto de quiebre, como resultado de la superación de los escenarios de población y demandas sobre los que se construyó el PRC, requiriéndose entonces una revisión de la normativa que facilite y promueva de forma efectiva la renovación urbana y el desarrollo de subcentros como respuesta efectiva y sostenible ante la gran demanda por viviendas y los elevados precios del suelo urbano derivados de las ineficiencias resultantes de las restricciones a la oferta de suelos por parte del fisco, que controla parte importante de las áreas de extensión vigentes.

Es justamente uno de estos subcentros, denominado como Finca San Juan, que corresponde a una gran área de extensión de terrenos disponibles en la ciudad de Calama, e inmersa dentro de un sector de amplio interés de desarrollo comercial y recreacional, situación que se ve incrementada por la existencia de los más recientes proyectos de Casino, Hoteleros, Mall, Habitacional, educación, etc... que destacan las potencialidades de este sector, para poder generar un polo de desarrollo potente frente a los nuevos desafíos y requerimientos de la ciudad de Calama para entregar una mayor y mejor calidad de vida, opciones de esparcimiento y fuentes de trabajo, a una ciudad que requiere y reclama diversidad en su oferta.

La actual situación normativa del seccional denominado “Ex-Finca San Juan”, la cual se detallara más adelante, ha generado un quiebre en cuanto a sus zonificaciones, dividiendo, por ejemplo, una misma cuadra en 2 tipos de zonificaciones, con usos que no posibilitan el desarrollo de proyectos de interés de inversionistas para la generación de renovación, densificación, o proyectos de interés recreacional, comercial o turístico para la ciudad, desaprovechando una excelente oportunidad de llevar a la ciudad de Calama por iniciativas que permitan incorporar al uso y calidad de vida de la ciudad, nuevas oportunidades de habilitación de áreas en un sector privilegiado y de gran plusvalía para nuevas oportunidades.

4. Análisis del PRCV Calama.

El Actual PRCV de Calama contempla las siguientes zonas:

Centro Cívico.
Preferentemente Comercial.
Residencial Densidad Media y Remodelación.
Residencial Densidad Baja.
Mixta con Industria Inofensiva.
Industria Molesta.
Equipamiento Exclusivo.
Áreas Verdes y Deportivas.
Expansión Comercial.
Expansión Residencial Baja Densidad Forestada.
Expansión Residencial Densidad Media.
Expansión Residencial Densidad Baja.
Expansión Industrial Molesta.
Expansión Equipamiento Turístico.
Equipamiento Exclusivo.
VIVIENDA - EQUIPAMIENTO COMUNAL- REGIONAL.
RESTRICTIVOS

De este modo el PRC 3 macro áreas de planificación, generan 25 zonas, dentro del área urbana de la ciudad de Calama. Esta zonificación igualmente posee una serie de particularidades, los que se analizan a continuación desde el punto de vista de las principales normas urbanísticas, buscando con ello identificar restricciones o incongruencias normativas que estuvieran entabando la normal operación del mercado en la ciudad, para ello se estudiará el PRC desde los indicadores de constructibilidad, ocupación de suelo y alturas máximas². En este análisis no se consideró la norma de densidad, que también influye de forma importante en la definición de un proyecto, puesto que el actual instrumento no la considera dentro de sus regulaciones vigentes.

A continuación se desarrollara un desglose de 3 de las principales herramientas de normativas legales aplicables a las áreas del PRCV para identificar las características de las áreas involucradas en la Finca San Juan, (identificando particularmente las zonas ZU-4, ZU-5, según PRCV Calama 2003, y Seccional Ex Finca San Juan.).

a. Análisis según Coeficiente de Constructibilidad

Tabla N° 01
Coeficiente de Constructibilidad por zona, PRC Calama 2003

Zona	Perfil de Uso	Coeficiente de Constructibilidad
ZU - 1	Centro Cívico	2,5
ZU - 2	Preferentemente Comercial.	3,0
ZU - 3	Residencial Densidad Media y Remodelación.	2,0 – 3,0
ZU - 4	Residencial Densidad Baja.	1,0-2,0
ZU - 5	Mixta con Industria Inofensiva.	1,5-2,0
ZU - 6	Industria Molesta.	1,5-2,0
ZU - 7	Equipamiento Exclusivo.	0,5-0,1
ZU - 8	Áreas Verdes y Deportivas.	0,05-0,1
ZE - 1	Expansión Comercial.	3,0
ZE - 2	Expansión Residencial Baja Densidad Forestada	2,5
ZE - 3	Expansión Residencial Densidad Media.	2,5-3
ZE - 4	Expansión Residencial Densidad Baja.	2,0
ZE - 5	Expansión Industrial Molesta.	2,0
ZE - 6	Expansión Equipamiento Turístico.	2,0-3,0
ZE - 7	Equipamiento Exclusivo	2,0
ZE-R	VIVIENDA-EQUIPAMIENTO COMUNAL-REGIONAL	0,5
ZR - 1A	Oasis de Calama	0,12-0,15
ZR - 1B	Oasis de Calama	0,1-0,3

Para este ítem, las zonas ZU-4 y ZU-5, fuera del área protegida del Oasis de Calama, presentan los indicadores más bajos, lo cual está ligado estrictamente al perfil de uso de estas áreas. Esto en un sector emplazado dentro de proyectos de gran envergadura, de alto uso, y de gran impacto para la ciudad.

Es la zona identificada como “Comercial” ZU-2, la que presenta un mayor índice, se encuentra aledaña a los terrenos de la Finca San Juan.

A su vez, esta información contrasta con lo indicado en el denominado “Seccional, Ex Finca San Juan”, que detalla 0,25 a 1,2 para la zona ZU-4, y 0,4 a 1, para la zona ZU-5, lo cual es notoriamente más bajo que lo informado en el PRCV Calama

b. Análisis según Porcentaje de Ocupación de Suelo

Tabla N° 02
Porcentaje de Ocupación de Suelo por zona, PRC Calama 2003

Zona	Perfil de Uso	Ocupación de Suelo
ZU - 1	Centro Cívico	60%
ZU - 2	Preferentemente Comercial.	70-100%*
ZU - 3	Residencial Densidad Media y Remodelación.	35-50%*
ZU - 4	Residencial Densidad Baja.	40-70%*
ZU - 5	Mixta con Industria Inofensiva.	40%
ZU - 6	Industria Molesta.	30%
ZU - 7	Equipamiento Exclusivo.	20-30%*
ZU - 8	Áreas Verdes y Deportivas.	5-10%**
ZE - 1	Expansión Comercial.	70%
ZE - 2	Expansión Residencial Baja Densidad Forestada	25-40%*
ZE - 3	Expansión Residencial Densidad Media.	25-40%*
ZE - 4	Expansión Residencial Densidad Baja.	40-50%*
ZE - 5	Expansión Industrial Molesta.	30%
ZE - 6	Expansión Equipamiento Turístico.	35-50%*
ZE - 7	Equipamiento Exclusivo	30%
ZE-R	VIVIENDA-EQUIPAMIENTO COMUNAL-REGIONAL	30%
ZR - 1A	Oasis de Calama	8%
ZR - 1B	Oasis de Calama	8%

*según m2 de terreno, el mayor indicador se otorga al terreno de menos área.

**según uso de suelo.

Este ítem se encuentra dentro de un gran tema a tratar en cuanto a la posibilidad de desarrollo de iniciativas, puesto que este valor indica la cantidad de superficie que se podrá construir en el primer piso de cada terreno, porcentaje, que disminuye mientras más grande sea el terreno, complicando iniciativas de compra y fusión de terrenos.

Asimismo, esta información contrasta con lo indicado en el denominado "Seccional, Ex Finca San Juan", que detalla 10 al 30% para la zona ZU-4, y 20 al 35%, para la zona ZU-5, lo cual es notoriamente más bajo que lo informado en el PRCV Calama

c. Análisis según Altura Máxima de Edificación

Tabla N° 03
Altura Máxima de Edificación por zona, PRC Calama 2003

Zona	Perfil de Uso	Altura Máxima (pisos)
ZU - 1	Centro Cívico	3-6 y mas*
ZU - 2	Preferentemente Comercial.	Rasante**
ZU - 3	Residencial Densidad Media y Remodelación.	3-12*
ZU - 4	Residencial Densidad Baja.	3-6*
ZU - 5	Mixta con Industria Inofensiva.	Rasante**
ZU - 6	Industria Molesta.	Rasante**
ZU - 7	Equipamiento Exclusivo.	Rasante**
ZU - 8	Áreas Verdes y Deportivas.	1-2***
ZE - 1	Expansión Comercial.	Rasante**
ZE - 2	Expansión Residencial Baja Densidad Forestada	3
ZE - 3	Expansión Residencial Densidad Media.	3-12*
ZE - 4	Expansión Residencial Densidad Baja.	3-4*
ZE - 5	Expansión Industrial Molesta.	Rasante**
ZE - 6	Expansión Equipamiento Turístico.	3-6*
ZE - 7	Equipamiento Exclusivo	Rasante**
ZE-R	VIVIENDA-EQUIPAMIENTO COMUNAL-REGIONAL	2
ZR - 1A	Oasis de Calama	2-9****
ZR - 1B	Oasis de Calama	1-3****

*según tamaño de terreno, a mas área, mas pisos a edificar.

**según Oguc, 80% desde eje de la calzada.

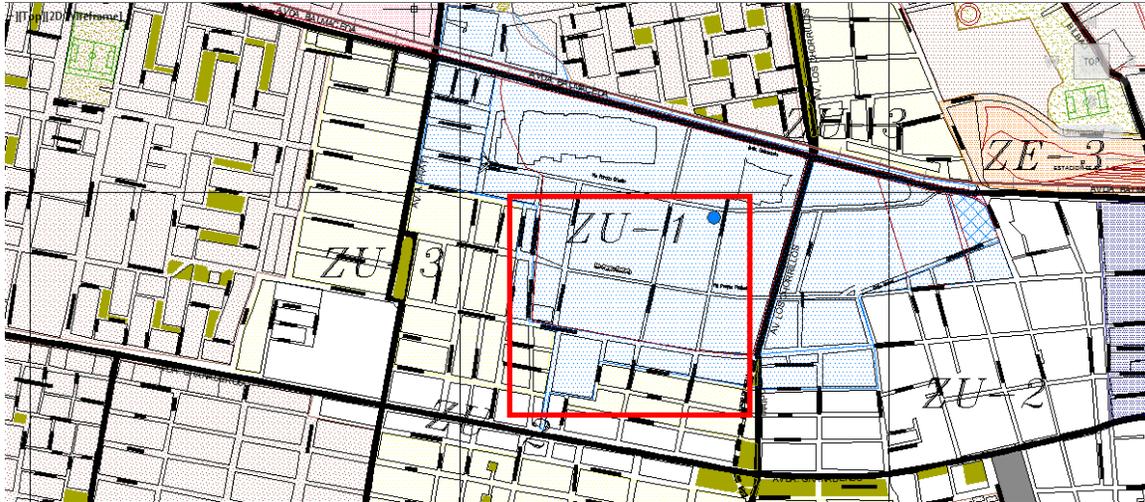
***1 para áreas verdes, 2 para deportes.

****según tipo.

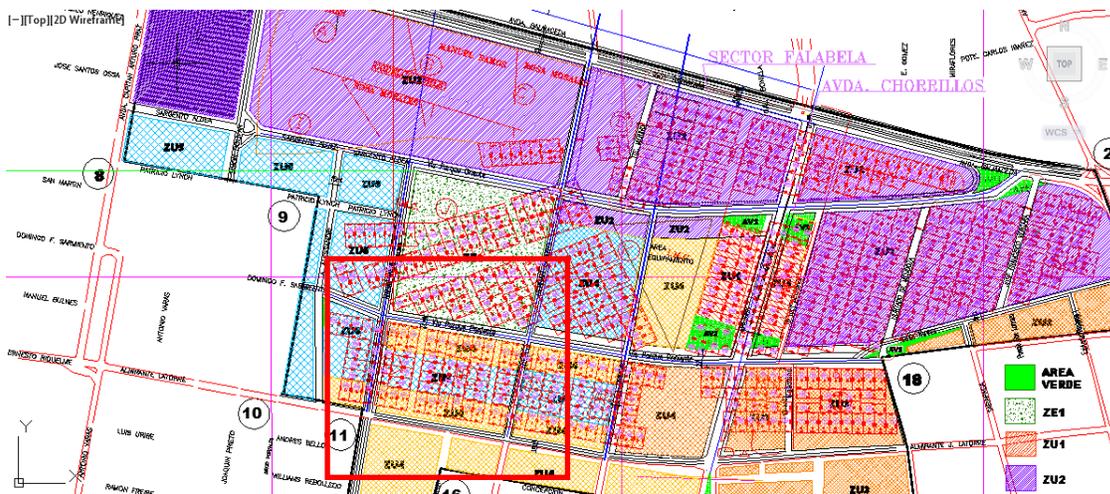
Para este ítem, si bien la zona ZU-4 indica cantidad de pisos, lo cual no involucra un detalle de su altura, estos usos siguen siendo residenciales o de escala vecinal, para la zona ZU-5 se determinara según la variable del 80% de rasante al eje de calzada, ateniéndose también a usos residenciales e industria inofensiva, no comercial.

Asimismo, esta información contrasta con lo indicado en el denominado "Seccional, Ex Finca San Juan", que detalla 3 a 4 pisos para la zona ZU-4, y 3 pisos para la zona ZU-5, lo cual es notoriamente más bajo que lo informado en el PRCV Calama

Otra complicación, está dada por la contradicción entre el PRCV Calama, y el plano del Seccional Ex Finca San Juan, en la cual, se detallan áreas de zonificación diferentes, tal cual como se muestra a continuación:



Plano PRCV Calama 2003



Plano Seccional Ex Finca San Juan

En las imágenes se denota que, mientras que según el PRCV Calama, se identifica la zona de la finca San Juan como ZU-1, que conlleva mejores indicadores que permiten:

- Equipamiento Regional
- Equipamiento vecinal y comunal
- Oficinas

- Viviendas
- Áreas verdes
- Gimnasios
- Estadio

La zonificación establecida para el seccional “Ex Finca San Juan” son:

Zona ZU-4 (Mixto Residencial):

1. Uso de Suelo

1.1. Usos permitidos: Equipamiento de escala vecinal y vivienda, en Residencial

Comercio Vecinal

Educación

1.2. Usos prohibidos: Todos los no indicados precedentemente

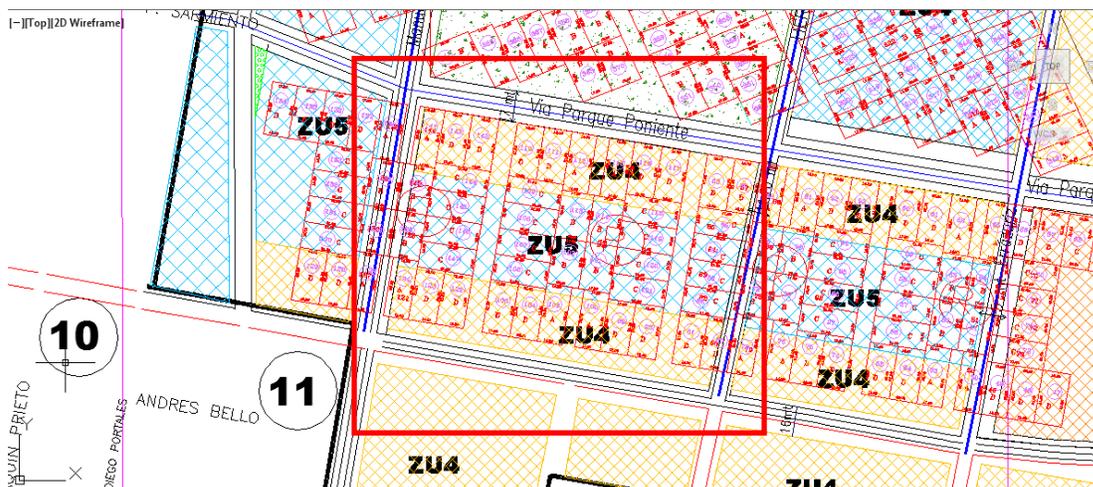
Zona ZU-5 (Residencial densidad media):

1. Uso de Suelo

1.1. Usos permitidos: Equipamiento de escala vecinal y vivienda, en Residencial

Comercio Vecinal

1.2. Usos prohibidos: Todos los no indicados precedentemente



Asimismo, como se indicaba en un principio, para la cuadra señalada, se indican 2 zonificaciones diferentes, lo cual además de ser extrañamente poco usual, genera diferencias en cuanto a las posibilidades que anteriormente presentaba bajo la zonificación ZU-1, no posibilitando el desarrollo de proyectos de índole comercial, oficinas u otros comerciales.

5. Conclusiones.

En base a lo detallado y expuesto, se puede observar que existen incongruencias en el PRCV y Seccional Ex Finca San Juan, y una planificación que se podría considerar con elementos que podrían llevar a que, según los intereses de la agrupación de la Finca San Juan, no se puedan proyectar las expectativas del trabajo que se está llevando a cabo.

Se denotan problemáticas en el Instrumento de planificación Territorial (PRCV) y el plan seccional Ex Finca San Juan, con diferencias en los usos permitidos, coeficientes de constructibilidad, porcentajes de ocupación de suelo y altura máxima edificatoria.

La ocupación de suelo es particularmente perjudicial, puesto que según el seccional Ex Finca San Juan, el máximo de ocupación de suelo (10 a 30%), se puede considerar muy bajo para iniciativas de proyectos inmobiliarios de mediana o baja densidad, lo cual puede bajar el interés de posibles inversionistas.

El mismo plan seccional deja fuera toda posibilidad de uso para proyectos de oficinas o comerciales, lo cual es tajante en la posibilidad de incluir este sector como un polo de desarrollo para la ciudad de Calama.

Asimismo, la información entre lo detallado en el PRCV Calama y el Seccional Finca San Juan, en cuanto a las áreas es crucial en cuanto a la información efectiva que se maneja para poder realizar las compras de los terrenos por parte de posibles inversionistas.

Finalmente, se puede inferir que las herramientas de planificación territorial no han identificado las potencialidades en cuanto a las características, ubicación, emplazamiento, conectividad, entorno, potencialidades comerciales, y de desarrollo que presenta la Finca San Juan como un gran potencial para la inyección de nuevos proyectos e iniciativas que impacten positivamente en el desarrollo de la ciudad de Calama.

6. Sugerencias.

En base a este análisis, se sugiere a la directiva e integrantes de la Agrupación Finca San Juan:

1.- Que se realice la solicitud de Certificado de Informes Previos, para cada terreno involucrado en la agrupación, esto, con el fin de obtener por parte del Municipio de Calama, el documento que oficialmente detalla la zonificación la Finca, para detallar si se encuentra afecto a las normas legales aplicables del PRCV o del Seccional, para fundamentar el accionar del Municipio y tener documentación generada por esta misma institución al momento de realizar las observaciones y fundamentaciones,

2.- Considerar para cualquier efecto como dato referencial que:

a).- Históricamente en Chile, el tiempo promedio desde que se gesta la idea, hasta la promulgación en el diario oficial mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Contraloría General de la Republica, para casos de las ciudades de más de 50.000 personas, en un tiempo menor de 12 a 14 años, por lo cual es de vital importancia la acción y decisiones que se lleven a cabo.

b).- Dentro de esto, actualmente ya es de conocimiento que se está llevando a cabo una modificación del Plano Regulador Comunal Vigente para la Ciudad de Calama, lo cual conlleva a que es de gran necesidad mantener nexos con el quehacer de esta iniciativa para poder opinar y dar a conocer sus inquietudes con tiempo y fundamento.

Se debe contemplar que para la presentación del próximo PRCV Calama, se desconoce que situaciones y consideraciones se están evaluando para con el sector de la Finca San Juan, es por esto que el análisis entregado presenta las variables otorgadas por los actuales planes regulador y seccional, pero solo una vez realizada la presentación del nuevo PRCV, se podrá evaluar sus efectos para la agrupación y proyectos a desarrollar en esta área de la ciudad de Calama.

3.- Para esto mismo, es importante definir las potencialidades de interés para la agrupación, ya sean comerciales, inmobiliarias, recreacionales, turísticas, industriales de bajo impacto u otra.

4.- Si los intereses (basados en el seccional y PRCV actual), se desarrollan dentro de las posibilidades del rubro Inmobiliario de mediana altura, se deberá abogar por una unificación de criterios, la implementación de una sola zona uniforme para la Finca San Juan, o lo que contempla el PRCV como zona ZU-1, o siguiendo lo señalado en el plan seccional como uso residencial, a modo de poder obtener un 75% de ocupación de suelo, un coeficiente de constructibilidad y una altura máxima edificatoria que no genere conflictos con la Rasante estipulada en la OGUC, puesto que este instrumento de planificación se encuentra por encima de los PRCV, y es el criterio que primara frente a cualquier incongruencia.

De este modo se podría generar un proyecto que aumente los 6 pisos de altura en su perímetro, pero que pueda incrementarse en altura hacia su núcleo, según lo permita esta norma, ya que actualmente según el seccional, hacia el centro la cantidad de pisos es inferior (3pisos máximo). Véase imagen referencial 1.0

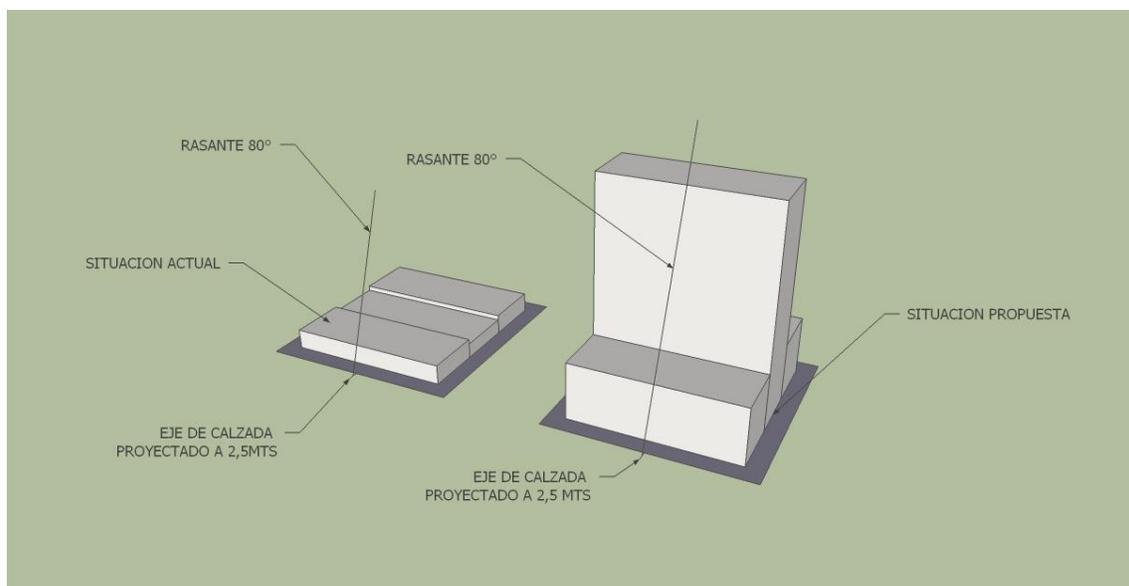


Imagen referencial 1.0

5.- En caso de que se acuerden intereses (basados en el seccional y PRCV actual), en relación a lo indicado en el PRCV, el sector de la Finca San Juan se encontraría emplazado en la zona ZU-1, permitiéndose:

Usos permitidos:

- Equipamiento Regional
- Equipamiento vecinal y comunal
- Oficinas
- Viviendas
- Áreas verdes
- Gimnasios
- Estadio

Para lo cual se podría apelar a lo indicado por MINVU respecto de la definición de un Plano Regulador Comunal y un Plan Seccional para lo cual se definen:

Definición – Plan Regulador Comunal:

Artículo 41º.- Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Artículo 42º.- El Plan Regulador Comunal estará compuesto de:

- a) Una Memoria explicativa, que contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas;
- b) Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región;
- c) Una Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- d) Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc.. Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Definición – Plan Seccional:

Artículo 46º.- En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc.. En las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en el inciso primero del artículo 43.

La confección de Planos Seccionales tendrá carácter obligatorio en las comunas de más de 50.000 habitantes que cuenten con Asesor Urbanista, para los efectos de fijar las líneas oficiales de edificación, y lo será también en aquellas que califique especialmente la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, por sus condiciones topográficas, o por urgencia en materializar determinadas obras públicas o expropiaciones

Notas:

1.- Para mayores detalles acerca de los contenidos y los procesos de aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial, remitirse al texto completo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, disponibles ambas en el sitio web del MINVU.

2.- Los instrumentos que figuran en el listado son de acceso público y pueden consultarse en la Mapoteca de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, Alameda 924 6º piso, o en las Municipalidades o SEREMI respectivas, dependiendo del nivel del instrumento.

Dentro de esto, se podría apelar a que el plan seccional solo contempla el uso de viviendas, y que no considera los demás usos, por lo cual, es una herramienta sesgada, que no detalla a cabalidad lo que debiese por definición del propio MINVU

6.- En Base a lo expuesto en la letra b, del punto 2, también se deberá considerar que la nueva propuesta de plan regulador contemple otras variables, por lo cual se hace hincapié en la importancia de seguir los pasos de este proceso, a modo de tener claridad de si se modificara el plan seccional, y que implicancias tendría para los intereses de la agrupación.

7.- Una tercera posible herramienta, en caso de que el resultado del el nuevo plan regulador y/o seccional Finca San Juan se vea modificado, y que no se pudiesen o no se aborden las inquietudes de la Agrupación, sería apelar a la aplicación del concepto de “Enmiendas”.

En la actualidad la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla cuatro mecanismos para la introducción de cambios en el instrumento de planificación territorial comunal, a saber: i) actualización; ii) modificación; iii) seccional; y iv) enmiendas. Las dos primeras alternativas consideran la introducción de cambios a la totalidad del plan o a una parte de él respectivamente, no obstante el proceso aprobatorio es el mismo, contemplando instancias de discusión y trabajo técnico, participación ciudadana y un proceso de aprobación que en la práctica se ha mostrado extremadamente demoroso³, lo que en muchos casos atenta contra la oportunidad y pertinencia de los instrumentos, así como derivan en su paralización definitiva. La tercera alternativa planteada corresponde al llamado plano seccional, que permite modificar un sector específico del área urbana y sus normas urbanísticas; si bien pensado como una herramienta destinada a detallar aspectos del desarrollo urbano (morfología, líneas de edificación), el proceso de elaboración y aprobación es bastante similar al de las actualizaciones o modificaciones, por lo que no representa mayores beneficios en cuanto a posibilitar cambios rápidos al instrumento; a este respecto cabe mencionar que en el caso de Antofagasta se han desarrollado diversos seccionales para precisar la norma en diferentes sectores de la ciudad, no obstante plantean problemas de coherencia y de una visión unificada sobre su desarrollo. Por último está la alternativa de las enmiendas, facultad que permite al municipio introducir cambios al instrumento de planificación, mediante un proceso abreviado, no obstante estos se encuentran acotados tanto en sus alcances como en las materias a tratar.

³ De acuerdo a cifras recopiladas por la CChC y el MINVU independientemente, el tiempo promedio de aprobación de una actualización o modificación de un PRC actualmente se empina por sobre los 6 años.

7.1 Enmiendas al Plan Regulador Comunal

La enmienda es un proceso abreviado y acotado de modificación del instrumento de planificación comunal, tal como se señala en el artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que exige la realización de algunos de los pasos de la tramitación, acortando el plazo hasta su aprobación.

La propia LGUC contempla 3 situaciones en las que se pueden utilizar enmiendas para introducir modificaciones al PRC, las que son luego detalladas en la OGUC. Estas son.

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.

En el caso particular de la propuesta que se realiza en el presente documento, los cambios propuestos corresponden a diversas disposiciones respecto de las condiciones de edificación y urbanización, por lo que tal como lo señala la LGUC, estos cambios deben ceñirse a parámetros acotados. Es igualmente importante contemplar que las enmiendas no permiten el cambio de los destinos de los usos de suelo dentro de una zona –a excepción de los contemplados en el primer literal- por lo que la presente propuesta no consideró esta posibilidad, aspecto que deberá ser abordado por la modificación más amplia que se haga del instrumento en el futuro. Respecto de los alcances de las modificaciones que las enmiendas pueden introducir al PRC, estos quedan determinados en el artículo 2.1.13 de la OGUC, el que señala claramente los porcentajes máximos de variación de los diferentes índices y cuáles de las normas urbanísticas podrán ser sujetas de este procedimiento simplificado.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3 del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

- a) *Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.*
- b) *Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.*
- c) *Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.*
- d) *Disminuir hasta en un 100% los antejardines.*

- e) *Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.*
- f) *Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.*
- g) *Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.*
- h) *Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.*
- i) *Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.*
- j) *Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.*

Todas las Sugerencias y conclusiones expresadas anteriormente, deben ser revisadas y estudiadas con detalle por parte de la Agrupación Finca San Juan, a modo de poder llevar a cabo el proceso de la mejor manera posible, aunando criterios, y teniendo siempre en cuenta, la claridad de poder realizar un aporte a la ciudad de Calama para poder implementar nuevas iniciativas y mejorar así la calidad de vida de sus habitantes.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES DE USO EXCLUSIVO DE LA AGRUPACION FINCA SAN JUAN