

24

Noviembre 2011

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE ARICA
OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CCHC**

Este documento fue elaborado por la Delegación Regional Arica junto a Tomás Riedel G. de la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ARICA

Observaciones y Propuestas de Modificación de la CChC

RESUMEN EJECUTIVO

Ante un escenario en donde la ciudad de Arica presenta importantes rezagos en la implementación de proyectos de desarrollo urbano, la Mesa Directiva Regional de la Delegación Regional Arica de la CChC ha solicitado analizar determinadas zonas específicas del instrumento de planificación vigente para el área urbana de forma de evaluar si la norma vigente.

El objetivo del presente documento es identificar aquellas zonas cuyas normas vigentes se constituyen en una traba al crecimiento de la ciudad al tiempo que hacer propuestas que permitan revertir esta condición y potenciar el desarrollo urbano de la ciudad de Arica, para ser presentadas a las autoridades regionales y municipales.

En cuanto al análisis realizado este se concentró en las zonas residenciales y turísticas definidas por el plan, algunas de las cuales presentan retrasos significativos en su consolidación y desarrollo, identificándose como la principal causa de esto la incongruencia entre los diferentes índices que componen las normas de cada una de ellas, en especial las bajas densidades permitidas lo que contrasta en muchos casos con coeficientes de constructibilidad atractivos y alturas libres.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ARICA

Observaciones y Propuestas de Modificación de la CChC

CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO	3
1. INTRODUCCIÓN	7
2. OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DEL PRC ARICA	7
2.1 Zonas Residenciales	9
a. Zona Residencial 1 (ZR1)	9
b. Zona Residencial 2 (ZR2)	10
c. Zona Residencial 3 (ZR3)	12
2.2 Zonas Turísticas	15
a. Zona Turística 1 (ZT1)	15
b. Zona Turística 2 (ZT2)	17
c. Zona Turística 3 (ZT3)	22
2.3 Otras Modificaciones; Revisión del Límite Urbano Oriente	24
3. CONCLUSIONES	27

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ARICA

Observaciones y Propuestas de Modificación de la CChC

1. INTRODUCCIÓN

A pesar de los objetivos trazados por el instrumento de planificación territorial local, que buscaba consolidar diversos sectores de la ciudad mediante el desarrollo de diversos proyectos residenciales y turísticos, la realidad ha mostrado que estos cuentan a la fecha con escasos niveles de consolidación haciéndose necesario analizar las causas de estas falencias.

El presente documento presenta el análisis realizado a de aquellas zonas en donde la situación antes descrita se hace más crítica, proponiendo al mismo tiempo para cada una de ellas alternativas de modificación de las normas orientadas a logara alcanzar los objetivos planteados potenciado simultáneamente el desarrollo urbano de la ciudad de Arica.

2. OBSERVACIONES Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRC ARICA

La ciudad de Arica, se estructura principalmente de forma longitudinal en sentido Norte – Sur, totalizando un Área Urbana de 5.069 hectáreas de superficie, las que se encuentran normadas por el Plan Regulador Comunal de 2009.

La zonificación definida para el área regulada por el instrumento de planificación antes mencionado, consta de **4 Zonas Residenciales, 3 Zonas Mixtas, 2 Zonas Comerciales, 2 Zonas Turísticas, 4 Zonas Industriales y 10 Zonas Especiales**, como se detalla en la tabla que se muestra a continuación, en donde se destacan aquellas zonas en que se considera prioritario realizar modificaciones tendientes a promover y ordenar su desarrollo.

Tabla N° 1
Zonas que incluye el Plan Regulador Comunal de Arica (PRCA) vigente

ZONAS DEL PRCA		SECTORES		
ZONAS RESIDENCIALES	ZR1	ZONA RESIDENCIAL 1		
	ZR2	ZONA RESIDENCIAL 2		
	ZR3	ZONA RESIDENCIAL 3	ZR3-A	
			ZR3-B	
ZR4	ZONA RESIDENCIAL 4			
ZONAS MIXTAS	ZM1	ZONA MIXTA 1		
	ZM2	ZONA MIXTA 2		
	ZPE	ZONA PARQUE EMPRESARIAL		
ZONAS COMERCIALES	ZCA	ZONA COMERCIAL ANTIGUA		
	ZC	ZONA SUBCENTRO DE EQUIPAMIENTO		
ZONAS TURISTICAS	ZT2	ZONA TURISTICA 2		
	ZT3	ZONA TURISTICA 3	ZT3-A	
			ZT3-B	
ZONAS INDUSTRIALES	ZI1	ZONA INDUSTRIAL 1		
	ZI2	ZONA INDUSTRIAL 2		
	ZI3	ZONA INDUSTRIAL 3		
	ZP	ZONA PUERTO		
ZONAS ESPECIALES	ZP1	ZPP	ZONA DE TERRENO DE PLAYA DE ARENA	
		ZPR	ZONA DE TERRENO DE PLAYA ROCOSA	
	ZP2	ZONA INUNDABLE O POTENCIALMENTE INUNDABLE		
	ZP3	ZONA PROTECCION INFRAESTRUCTURA URBANA		
	ZP5	ZONA DE RIESGO POR RODADOS Y/O REMOCION EN MASA		
	ZCE	ZONA CEMENTERIO		
	ZV	ZV	ZONA VERDE	
		EP	ESPACIO PUBLICO	
	ZET	ZET	ZONA DE EQUIPAMIENTO, ESPARCIMIENTO, DEPORTE Y TURISMO.	
	ZDD	ZONA DEPORTIVA DURA		
	ZER	ZONA DE EQUIPAMIENTO.		
	ZMN	ZONA MONUMENTO NACIONAL		
ZCH	ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA			

Fuente: elaboración propia CChC, en base a PRCA 2009

De acuerdo a las facultades que la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza detallan, cada una de las zonas definidas por el Plan Regulador Comunal de Arica "PRCA" antes indicadas, cuenta con una definición de los usos de suelo permitidos y prohibidos, así como también de las características volumétricas de las construcciones que en ellas se localicen.

A partir del análisis realizado, en base al escaso grado de consolidación que estas zonas han logrado, se ha estimado necesario introducir ciertas modificaciones a la actual normativa del PRCA, de forma de convertirlas en verdaderos polos de desarrollo para la ciudad, al tiempo que resguarden elementos y características que se consideran fundamentales para garantizar un mejor nivel de calidad de vida para todos los habitantes de la ciudad.

A continuación, se aborda en detalle las condiciones actuales de las diferentes zonas que se considera se debiera intervenir, así como también la propuesta de la Delegación Regional de la Cámara Chilena de la Construcción para ellas, teniendo éstas como objetivo lograr impulsar su desarrollo, garantizando que los proyectos que allí se ubiquen guarden una relación armónica con el resto de las construcciones de la ciudad.

2.1 Zonas Residenciales

En el PRCA vigente existen cuatro zonas residenciales ZR1, ZR2, ZR3 y ZR4 cuyo desarrollo es fundamental para acoger las futuras demandas por suelo generadas por el aumento de ingreso¹.

a. Zona Residencial 1 (ZR1)

La ZR1 corresponde al denominado sector de Villa Frontera en el extremo norte de la ciudad de Arica ubicada sobre la desembocadura del río Lluta, constituyéndose en un sitio de particular interés para la localización de viviendas por sus características de conectividad tanto con la ciudad, con la frontera y Tacna como con el valle de Lluta y el altiplano.

Pese a estas favorables condiciones de localización el sector muestra a la fecha un bajo nivel de consolidación urbana, el que se ha generado en muchos casos mediante usos de actividades productivas, las que actúan como un detractor para la localización de viviendas.

Dado que la voluntad del municipio y la comunidad, reflejada en el PRCA vigente, es buscar la consolidación de este como un sector residencial, y considerando el escaso efecto que ha tenido a la fecha la definición de un uso de suelo y condiciones urbanísticas en lograr este

¹ De acuerdo a diversos estudios, en la medida que el ingreso de la población sube, esta demanda mayor espacio para vivir; ver por ejemplo Echeñique, M.; El crecimiento y desarrollo de las ciudades; en: *Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos* ed. A. Galetovic (2006) CEP.

objetivo, es que se propone introducir modificaciones a la normativa de la ZR1 de forma de hacerla más atractiva para el desarrollo de proyectos residenciales, permitiendo alcanzar la visión que se tiene para el área.

Uno de los principales elementos que han afectado el desarrollo residencial en el área lo constituye sin duda la muy baja densidad permitida en el área en condiciones normales, lo que sumado al gran tamaño promedio de los terrenos existentes en el lugar, hace muy difícil la realización de cualquier emprendimiento orientado a la construcción de proyectos de vivienda.

Así la propuesta de la Delegación Regional Arica de la CChC para dicha zona, en el entendido que es necesario fijar condiciones que la hagan interesante para la atracción de proyectos de desarrollo residencial, es la asimilación de la normativa vigente de la ZR4 para la ZR1, en especial en lo referente a la densidad posible de desarrollar en los predios y en la superficie predial mínima.

Los cambios propuestos se traducirían principalmente en la eliminación de los condicionamientos para optar a densidades mayores, las que alcanzarían los 350 hab/ha.

b. Zona Residencial 2 (ZR2)

A diferencia de la zona antes descrita, la zona residencial 2 presenta altos niveles de consolidación, en especial mediante la construcción de conjuntos de viviendas de interés social y su equipamiento complementario, presentando áreas para expansión residencial en densidad media en el faldeo norte del morro de la ciudad.

No obstante los avances realizados en la última década, de acuerdo a información provista por el MINVU, en la ciudad de Arica aún existe un déficit importante de núcleos de hogares allegados hacinados que requieren con urgencia de soluciones habitacionales; a estos se deben sumar todos aquellos requerimientos derivados del déficit cualitativo que presentan numerosas viviendas en la ciudad.

Dado que esta zona está destinada principalmente a acoger a aquellas familias de grupos

vulnerables que en la actualidad constituyen el déficit habitacional de la ciudad de Arica, se estima que se hace necesario realizar algunas modificaciones de forma que se posibilite su ubicación en estos sectores, los que presentan importantes ventajas para ello como son mayor cercanía al centro, transporte público y disponibilidad de equipamientos, en especial para contrarrestar los crecientes valores del suelo que podrían llegar a impedir la localización de estas familias en estos terrenos.

En este sentido la propuesta de la Delegación Regional de la CChC apunta a aumentar la densidad permitida en esta zona en un 50% alcanzando así los 600 hab/há. Igualmente para implementar efectivamente este cambio en la densidad permitida en la ZR2 se propone aumentar la altura máxima hasta alcanzar los 5 pisos o 17,5 metros.

Otro aspecto relevante que se debe considerar respecto de la zona ZR2 es que dada la, en muchos casos, insuficiente superficie de las viviendas entregadas, estas son generalmente ampliadas por las familias como una forma de mejorar la calidad de vida de sus miembros, debiendo en muchos casos recurrirse al pareo con las propiedades vecinas.

En este sentido se considera que la disposición vigente que lo permite únicamente cuando las viviendas se ejecuten de forma simultánea, afecta de forma importante las posibilidades de los hogares que habitan esta zona de mejorar las condiciones de habitabilidad de sus viviendas y promoviendo la realización de ampliaciones sin las debidas autorizaciones. Como tal se propone eliminar esta restricción, permitiendo el pareo en todos los casos hasta en un 40% de la longitud del deslinde común siendo posible aumentarla hasta la totalidad del deslinde en caso de contar con la autorización del propietario del predio vecino y manteniendo las limitaciones de altura vigentes para la edificación continua.

Tabla N° 2
Condiciones de Edificación en Zona ZR2; Situación Vigente y Propuesta

	SITUACIÓN VIGENTE	PROPUESTA CChC
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	160 m ²	160 m ²
DENSIDAD MAXIMA	400 Hab/ha.	600 hab/ha.
EMPLAZAMIENTO		
AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo Sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea. Se permite continuidad hasta 7 m. de altura o 2 pisos.	Aislado, pareado y continuo. Se permite continuidad hasta 7 m. de altura o 2 pisos.
ANTEJARDIN MINIMO	3 metros	3 metros
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
ENVOLVENTE		
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	14 m ó 4 pisos.	17,5 m ó 5 pisos
RASANTE	80º sexagesimales	80º sexagesimales
SUPERFICIE EDIFICADA		
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,5	2,5
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,85	0,85
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por rasantes y distanciamiento.	Limitado por rasantes y distanciamiento.

Fuente: elaboración propia CChC, en base a PRCA 2009

c. Zona Residencial 3 (ZR3)

La zona residencial 3 definida por el PRCA vigente corresponde a una “cuña” muy definida del área urbana que separa los usos predominantemente orientados al turismo de la ZT2 de los residenciales interiores de la ZR2, presentándose así como una zona de transición entre ambos usos.

Dentro de la zona residencial 3, es posible distinguir dos subsectores claramente diferenciados; el primero de ellos corresponde a la ZR3-A ubicada en el polígono hacia el norte de calle Emilio Gutiérrez, la que como es posible apreciar corresponde a un sector de expansión con mínimos niveles de consolidación urbana.

A diferencia de lo anterior, el sector ZR3-B corresponde al área sur de la zona, que presenta

un alto nivel de consolidación urbano con usos residenciales y de equipamiento complementarios de clase media. No o Sector residencial consolidado y de expansión, de densidad media, con equipamiento complementario. Presenta dos subzonas ZR3-A y ZR3-B cuya principal diferencia la constituye la ocupación de suelo actual.

Del análisis de la ordenanza y las condiciones normativas que establece para ambos subsectores, se advierte que no obstante la diferenciación que se plantea, ellos comparten una misma orientación urbana, esto es acoger usos residenciales en densidad media con equipamientos complementarios, siendo la única diferencia perceptible el menor porcentaje de ocupación de suelo permitido en el sector ZR3-A.

Un estudio más detallado de las condiciones que establece el PRCA para la ZR3 da cuenta que los proyectos residenciales que podrían llegar a construirse con la norma existente distan mucho de la realidad del mercado inmobiliario de la ciudad de Arica, tal como se evidencia en la tabla que se muestra a continuación y en donde se ha desarrollado un simple ejercicio de cabida para un proyecto de densificación en el área.

Tabla N° 3
Ejercicio de cabida con norma vigente en ZR3

NORMA URBANÍSTICA	NORMA PRCA	PREDIO SUPUESTO
Superficie Predial	250 m ²	900 m ²
Densidad	400 hab/ha	36 hab
Coef. Constructibilidad	2,5	2.250 m ²
Ocupación de Suelo	0,7	630 m ²
Resultados		
Nº Máx. Unidades	9 unidades de vivienda	
Sup. Máx. Promedio Unidades	200 m ²	

Fuente: elaboración propia CChC, en base a PRCA 2009

A partir de los resultados obtenidos se hace evidente que la actual normativa para el sector muestra escasa relación con la realidad de la demanda residencial e inmobiliaria de la ciudad de Arica, promoviendo la construcción de grandes unidades (200 m²), lo que explica en gran medida las dificultades que se ha tenido para lograr desarrollos en el sector.

Para revertir esta situación se hace necesario por tanto aumentar de forma importante la

densidad máxima a construir en ambos subsectores, de forma de potenciar su ocupación y consolidación urbana. A este respecto la Delegación Regional Arica de la CChC propone llevar este índice hasta los 1.200 hab/ha, y aumentar el coeficiente de constructibilidad a 3,5. En concordancia con lo anterior se propone por último el aumento de la altura máxima permitida, la que se propone se eleve hasta los 42 metros o 12 pisos². Todas las medidas anteriores en su conjunto darían como resultado mayores posibilidades de desarrollo de la ZR3 al permitirle recoger de mejor forma la demanda específica existente por viviendas en este sector.

En la misma línea del ejercicio anterior, la propuesta significaría aumentar el número potencial de unidades desde 9 a 27 por proyecto con una superficie máxima promedio de 93 m²³, lo que se vincula mejor con el objetivo de localizar desarrollos de densidad media manifestado por el PRCA.

Similar a lo anterior es el caso de las viviendas por extensión que se quieran localizar en el área a las que la norma actual exige una superficie predial mínima de 250 m², lo que se considera elevado si se considera la situación mayoritaria de los predios existentes. Esta situación, además de afectar el potencial de desarrollo de la zona impide por ejemplo el cambio de destino de algunas de las construcciones lo que atenta contra la incorporación de nuevos equipamientos de escala barrial afectando la calidad de vida de los residentes en el área.

Tabla N° 4
Condiciones de Edificación en Zona ZR3; Situación Vigente y Propuesta

NORMA URBANÍSTICA	SITUACIÓN VIGENTE		PROPUESTA CChC	
	ZR3-A	ZR3-B	ZR3-A	ZR3-B
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	250 m ²		150 m ²	
DENSIDAD MAXIMA	400 hab/ha		1.200 hab/ha	
EMPLAZAMIENTO				
AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo. Sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos		Aislado, pareado y continuo. Se permite continuidad hasta 7 m. o 2 pisos.	

² Para determinar esta medida se utilizó la misma altura de piso promedio vigente para la zona.

³ Para el cálculo de la superficie promedio de las unidades se descontó de la superficie total posible de construir un 20% que se asume destinada para espacios comunes y circulaciones, mientras que para determinar el número de unidades se usó un grupo familiar de 4 personas tal como lo señala la OGUC.

NORMA URBANÍSTICA	SITUACIÓN VIGENTE		PROPUESTA CChC	
	ZR3-A	ZR3-B	ZR3-A	ZR3-B
	edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea. Se permite continuidad hasta 7 m. o 2 pisos.			
ANTEJARDIN MINIMO	3 metros		5 metros sobre avda. Francia 3 metros resto de las calles	
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
ENVOLVENTE				
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	24,50 m. o 7 pisos		42 m. o 12 pisos	
RASANTE	80º sexagesimales		80º sexagesimales	
SUPERFICIE EDIFICADA				
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,5		3,5	
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,7	0,9	0,7	0,9
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por rasantes y distanciamientos		Limitado por rasantes y distanciamientos	

Fuente: elaboración propia CChC, en base a PRCA 2009

2.2 Zonas Turísticas

Recogiendo la natural vocación turística que posee la ciudad de Arica, el PRCA vigente considera dos zonas turísticas además de una zona general destinada a la localización de equipamientos turísticos y recreativos.

a. Zona Turística 1 (ZT1)

Si bien formaba parte de la propuesta original del plan, en su versión definitiva se eliminó la llamada Zona Turística 1 (ZT1) que correspondía a grandes rasgos en la franja de territorio existente entre el límite urbano poniente actual y la línea de alta marea al norte de la ciudad⁴. En ella se posibilitaba únicamente el desarrollo de emprendimientos turísticos teniendo como norma urbanística una superficie predial mínima de 4.000 m² y una densidad de 200 hab/ha.; un coeficiente de constructibilidad de 1.5, con altura libre y 20% de ocupación de suelo.

En su momento la CChC objetó la propuesta realizada, observando la restricción de localización en el área de usos diferentes al turístico, lo que dado lo limitado de la demanda

⁴ Ya en la Adenda 1 del proceso de evaluación de impacto ambiental, la ZT1 había sido reducida hasta el límite sur del humedal del río Lluta.

por suelos con este destino⁵ llevaría a una escasa consolidación y desarrollo en el horizonte de planificación del instrumento. Para revertir esta situación y tomando en cuenta las evidentes complementariedades entre usos residenciales, comerciales y turísticos, se propuso entonces la integración de los dos primeros a los usos permitidos, de forma tal de alcanzar la consolidación del borde costero norte de la ciudad. Como una forma de recoger el objetivo turístico que se planteaba para la zona y no obstante lo anterior se propuso también introducir incentivos normativos -como mayores constructibilidades, densidades o alturas- para la localización de desarrollos turísticos en la zona.

A este respecto y tomando en consideración las razones de su eliminación, que se relacionaron a la existencia de eventuales riesgos para la población ante la ocurrencia de tsunamis que afecten la costa de la ciudad, es que la Delegación Regional Arica de la CChC propone se reestudie la eliminación de esta zona y las restricciones a usos de vivienda y equipamiento que proponía, de forma de evaluar la posibilidad de reincorporarla al área urbana planificada, normando y ordenando su crecimiento para los próximos 20 o 30 años tal como se consideraba en la propuesta original del plan. La situación actual en que la ciudad crece alejada del borde costero y en donde este no cuenta con norma que regule los eventuales usos de suelo puede derivar en un desarrollo inorgánico de la zona que haga imposible, dificulte o encarezca su incorporación en el futuro.

La voluntad antes planteada no obsta a que en consideración a los eventuales riesgos que pudieran presentarse en el lugar, se exija a los usos turísticos y de vivienda que ahí se localicen, cumplir con condiciones especiales tanto en su diseño como en su emplazamiento de forma de proteger adecuadamente la vida de los habitantes. En este sentido uno de los principales elementos para enfrentar el desarrollo en áreas de riesgo como esta dice relación con la disponibilidad y transparencia en la entrega de información de forma que tanto los desarrolladores y los habitantes estén al tanto de los riesgos presentes en el área y de las medidas que se tomaron para mitigarlas.

⁵ El estudio realizado por URBE estimaba que la demanda por suelo con destino turístico para la ciudad de Arica sería de 48 há en el horizonte de planificación del instrumento; la zona ZT1 por su parte contemplaba una superficie total de 711 há sin que posibilitara la localización de otros usos como segunda vivienda o desarrollos residenciales.

En relación a esto último, se propone que entre las medidas exigidas para garantizar la seguridad de la población que habite este lugar estén:

- información transparente y accesible sobre las zonas de riesgo, vías de evacuación y los estudios de frecuencia y magnitud de los eventos
- adecuado diseño y señalización de vías de escape hacia lugares seguros previamente determinados
- correcta utilización de la tecnología disponible para la temprana detección de los eventos, como los sensores en el mar, hoy día operativos en las costas de Chile
- implementación, en la medida de lo posible y conveniente, de medidas de mitigación
- información y apoyo para acceder a seguros comerciales para este tipo de riesgos, que son provistos hoy en día por el sector privado
- adicionalmente se podrían establecer algunas restricciones a la construcción que enfrente el mar, como por ejemplo limitar la ocupación de suelo en primer piso, establecer mayores distanciamientos entre edificaciones, restringir la localización de viviendas en primeros pisos, etc.

b. Zona Turística 2 (ZT2)

Uno de los sectores que ha captado mayor cantidad de inversiones públicas en la ciudad de Arica corresponde al de Playa Chinchorro, en donde en el marco del Plan Inductor de Inversiones Turísticas se han implementado equipamientos turísticos, espacios públicos e infraestructura, esperando con esto atraer la inversión privada que permita generar un atractivo polo de desarrollo en esta zona de la ciudad.

No obstante la inversión realizada, a la fecha solo se ha consolidado una parte menor de los terrenos disponibles, lo que se ve agravado por cuanto se advierte que las normas urbanísticas vigentes en el PRCA no van en la línea de alcanzar el objetivo propuesto para el sector de convertirlo en un polo turístico de importancia.

Si bien en este caso, a diferencia de la ZT1, se permite la localización de proyectos residenciales reconociendo el carácter complementario que tiene con usos turísticos, estos

están restringidos a una densidad media, lo que no se condice con las importantes inversiones realizadas en la zona ni con su ventajosa a ubicación y conectividad urbana, lo que resulta en un escaso atractivo para el desarrollo de nuevos proyectos en el sector. En este sentido el principal elemento que se constituye en una traba para el desarrollo del área es la bajísima densidad máxima permitida, que imposibilita utilizar el potencial que ofrecen otros índices como son la altura libre y el coeficiente de constructibilidad.

Replicando el ejercicio realizado anteriormente se obtendría que para un desarrollo en densidad sobre un terreno de 2.000 m², únicamente se podrían desarrollar 20 viviendas, no obstante el potencial máximo es de 7.000 m² de acuerdo a la norma, con una superficie promedio máxima para cada una de ellas de 280 m².

Tabla N° 5
Ejercicio de cabida con norma vigente en ZT2

NORMA URBANÍSTICA	NORMA PRCA	PREDIO SUPUESTO
Superficie Predial	500 m ²	2.000 m ²
Densidad	400 hab/ha	80 hab
Coef. Constructibilidad	3,5	7.000 m ²
Ocupación de Suelo	0,5	1.000 m ²
Resultados		
Nº Máx. Unidades	20 unidades de vivienda	
Sup. Máx. Promedio Unidades	280 m ²	

Fuente: elaboración propia CChC, en base a PRCA 2009

Lo anterior, es una muestra elocuente de la incongruencia presente entre los índices del PRCA vigente, en donde si bien se promueve el desarrollo (altura y constructibilidad), por otra parte se limita fuertemente (densidad máxima), lo que resulta en la escasa capacidad de atraer inversiones.

Para el análisis de soluciones a esta situación, se hace útil la comparación de la norma vigente para el sector de Chinchorro con la norma de los planes reguladores de otras ciudades del norte de Chile en que se están desarrollando procesos de densificación en su borde costero asociado a inversiones públicas, siendo sin duda los casos más relevantes los de Antofagasta e Iquique.

En el caso de la primera de ellas, las inversiones inmobiliarias en densidad se han concentrado fuertemente en el sector de la avenida Grecia, siguiendo la inversión realizada para mejorar el paseo costero de ese sector.

Figura N° 1
Desarrollo urbano sector avenida Grecia, Antofagasta



Fuente: www.panoramio.com

El estudio del PRC vigente de la ciudad de Antofagasta permite apreciar que dicho sector (C2) corresponde a una zona residencial costera de alta densidad en donde la norma posibilita la construcción en altura libre⁶ (restringida por rasantes y distanciamientos), densidad libre y coeficiente de constructibilidad de 2,6.

Sin duda la conjunción y complementariedad de estas normas, son las que han posibilitado la concentración de proyectos en la zona, avanzando de forma decidida en alcanzar el objetivo de densificar el borde costero en relación a las inversiones públicas realizadas en su espacio público.

Una situación similar a la antes descrita es la que puede observarse en la ciudad de Iquique, en donde el municipio, a través de su Plan Regulador Comunal, ha buscado consolidar polos de desarrollo de proyectos en densidad asociados a algunas de las principales inversiones en materias turísticas que se han realizado en la ciudad. En este caso es posible identificar dos zonas que se encuentran en este caso, estas son la península de Cavanca –vinculada a la

⁶ Se permite edificación continua o pareada con un mínimo de 2 pisos y un máximo de 4 pisos en continuidad, sobre la cual la edificación aislada no tiene límite de alturas.

playa homónima en donde se han implementado importantes proyectos de mejoramiento del espacio público así como el casino de la ciudad- y el de Playa Brava, que actualmente está en proceso de consolidación impulsado por las recientes inversiones en los espacios públicos costeros del área.

Figura Nº 2
Desarrollo urbano sector Cavancha Iquique



Fuente: www.panoramio.com

En la península de Cavancha, el desarrollo de proyectos en el área se ha visto impulsado por una norma con densidad y altura libre y un coeficiente de constructibilidad de 5,2, lo que posibilita la habilitación de proyectos residenciales y turísticos de todo tipo. En cuanto a los usos de suelo permitidos, la zona admite usos de vivienda, equipamientos de comercio y esparcimiento de todas las escalas, espacio público y áreas verdes, prohibiendo las restantes actividades.

Para el caso de Playa Brava, la norma vigente del PRCI establece una subdivisión predial mínima de 300 m², densidad y coeficiente de constructibilidad libres y altura libre para los volúmenes aislados, estén o no sobre un volumen continuo de dos pisos como máximo.

Al igual que en el caso de Antofagasta es posible apreciar que el impulso al desarrollo inmobiliario en la zona que se desea potenciar se relaciona directamente con la existencia de una norma urbanística congruente que posibilite la localización de estos proyectos, no obstante se puedan introducir ciertas regulaciones de forma de garantizar la obtención de un resultado urbano armónico.

A partir de lo antes señalado y de las conclusiones que es posible extraer del estudio de casos realizado de otras ciudades del norte del país que cuentan con importantes polos de desarrollo impulsados en inversiones en espacios públicos, infraestructura y equipamiento turístico, a continuación se presenta una propuesta de modificación de la normativa vigente para la zona ZT2 de forma de hacer congruentes sus índices para que posibilite realmente la consolidación de un polo de inversiones y desarrollo urbano relevante para la ciudad de Arica, vinculado a uno de sus principales atractivos turísticos.

Tabla N° 6
Condiciones de Edificación en Zona ZT2; Situación Vigente y Propuesta

NORMA URBANÍSTICA	SITUACIÓN VIGENTE	PROPUESTA CChC
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	500 m ²	500 m ²
DENSIDAD MAXIMA	400 hab/ha	1.200 hab/ha
EMPLAZAMIENTO		
AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo. Se permite continuidad hasta 7 m. de altura o 2 pisos.	Aislado, pareado y continuo. Se permite continuidad hasta 7 m. o 2 pisos.
ANTEJARDIN MINIMO	3 metros	7 metros avenida Las Dunas 3 metros resto de las calles
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
ENVOLVENTE		
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	Libre, limitada por rasantes y distanciamiento.	Libre, limitada por rasantes y distanciamiento.
RASANTE	80º sexagesimales	80º sexagesimales
SUPERFICIE EDIFICADA		
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5	3,5
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,5	0,5
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por rasantes y distanciamientos	Limitado por rasantes y distanciamientos

Fuente: elaboración propia CChC, en base a PRCA 2009

Cabe destacar que los cambios en la norma propuesta, los que se espera den lugar a un mayor dinamismo al desarrollo inmobiliario de la zona, fijan condiciones que simultáneamente garantizan la consolidación de un sector armónico que no genere impactos sobre el funcionamiento de la ciudad en su conjunto.

Un último elemento significativo a la hora de poder consolidar realmente un polo de desarrollo con orientación turística, dice relación con los usos de suelo que en él se permiten.

La revisión de la situación vigente en la zona ZT2 permite apreciar que en la actualidad se restringe la localización de infraestructuras que no sean calificadas de inofensivas, todo tipo de actividades productivas y de algunas categorías de equipamiento, entre las que se cuentan las discotecas, boîtes, quintas de recreo y cabarets.

Si bien se comprende la lógica en la prohibición, se debe reevaluar esta última restricción por cuanto en muchos casos estos actúan como actividades complementarias a otros usos y al desarrollo turístico en general, por lo que se sugiere se permitan al menos las categorías de discotecas y cabarets, no obstante se puedan reglamentar su localización y condiciones de funcionamiento mediante ordenanzas municipales específicas que permitan alcanzar un equilibrio en el desarrollo de la zona.

c. Zona Turística 3 (ZT3)

Esta corresponde a un polo de desarrollo urbano de viviendas en densidad al sur de la ciudad de Arica, asociado a la existencia de tres playas, siendo la playa La Lisera la más importante, y en donde las áreas desarrollables se localizan en el faldeo surponiente del morro de la ciudad con una amplia vista al mar y terrenos en pendiente.

Al igual que en la ZR3, analizada anteriormente, esta zona también presenta dos subsectores diferenciados en este caso por la condición de pendiente de los terrenos desarrollables, los que se dividen de forma longitudinal.

Así en la zona ZT3-A, correspondiente a los terrenos inmediatamente al oriente de la avenida Cdte. San Martín, se permite sólo la construcción escalonada, mientras que en la zona ZT3-B, ubicada entre el límite de la anterior y las zonas de restricción y el monumento nacional Morro de Arica, se permite la construcción de volúmenes aislados. De acuerdo a lo señalado en la ordenanza del plan, esta diferenciación se establece con el objetivo de proteger y garantizar las vistas de aquellos desarrollos que se localicen más atrás.

Respecto de esto último cabe señalar que forzar un determinado tipo de tipología constructiva, en este caso escalonada, atenta contra la posibilidad de ser una atractiva alternativa para la construcción de proyectos de vivienda, en especial si se considera que

adicionalmente el plan establece una ocupación de suelo máxima de 0,75, la que se considera puede limitar este tipo de construcciones que hace un uso extensivo del predio.

Por otra parte, la propia existencia de la pendiente permite asegurar la vista de las diferentes viviendas que se localicen en el lugar, la que se podría resguardar con distanciamientos más exigentes de forma de proteger líneas de visión que posibiliten la construcción en segunda y tercera línea tal como se ha desarrollado en el caso de Cochoa en la región de Valparaíso, en donde diferentes planos de edificios se traslapan posibilitando que todos ellos tengan las vistas necesarias.

Tomando en consideración lo antes planteado se propone fusionar ambas zonas en una ZT3 con altura libre, que permita el escalonamiento⁷ y en donde los distanciamientos garanticen la adecuada visibilidad de las edificaciones que se ubiquen en segunda línea.

Tabla N° 7
Condiciones de Edificación en Zona ZT2; Situación Vigente y Propuesta

NORMA URBANÍSTICA	SITUACIÓN VIGENTE		PROPUESTA CChC
	ZT3-A	ZT3-B	ZT3
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	500 m ²		2.000 m ²
DENSIDAD MAXIMA	600 hab/ha		1.500 hab/ha
EMPLAZAMIENTO			
AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado y Continuo. Se permite continuidad hasta 7 m de altura o 2 pisos.		Aislado y continuo. Se permite continuidad hasta 7 m. o 2 pisos sólo frente a avda. Comandante San Martín
ANTEJARDIN MINIMO	3 metros		3 metros En aquellos casos en que se considere equip. comercial en primer piso se podrá eliminar esta exigencia
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	Según O.G.U.C.		6 m. para edificaciones aisladas 4 m. para edificaciones escalonadas
ADOSAMIENTOS	Según O.G.U.C.		No permitidos
ENVOLVENTE			
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	2 pisos Podrá adoptarse edificación escalonada con un retiro mínimo por	Libre, limitada por rasantes y distanciamiento.	Libre, limitada por rasantes y distanciamiento. En caso de optar por edificación escalonada esta tendrá que inscribirse bajo un plano paralelo

⁷ Eventualmente el escalonamiento se podría hacer obligatorio para terrenos con pendientes máximas superiores a 30°.

NORMA URBANÍSTICA	SITUACIÓN VIGENTE		PROPUESTA CChC
	ZT3-A	ZT3-B	ZT3
	retranqueo de 2,5 m y una altura máxima de dos pisos por escalón.		a 7 m. del nivel de terreno natural medidos verticalmente
RASANTE	80º sexagesimales		80º sexagesimales
SUPERFICIE EDIFICADA			
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	4,0		4,0
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,6 Las construcciones que adopten el sistema escalonado podrán tener una ocupación de 0,75.		0,5 para construcciones aisladas 0,75 para construcciones escalonadas
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por rasantes y distanciamientos		Limitado por rasantes y distanciamientos

Fuente: elaboración propia CChC, en base a PRCA 2009

Adicionalmente y considerando la existencia de un número significativo de playas que atraen un importante contingente turístico se debieran permitir los usos de equipamiento comercial, al menos en los primeros pisos de las construcciones que enfrenten avenida Cdte. San Martín, de forma tal que complementen y potencien el desarrollo turístico de la zona y eviten la ubicación de estacionamientos a nivel de calle.

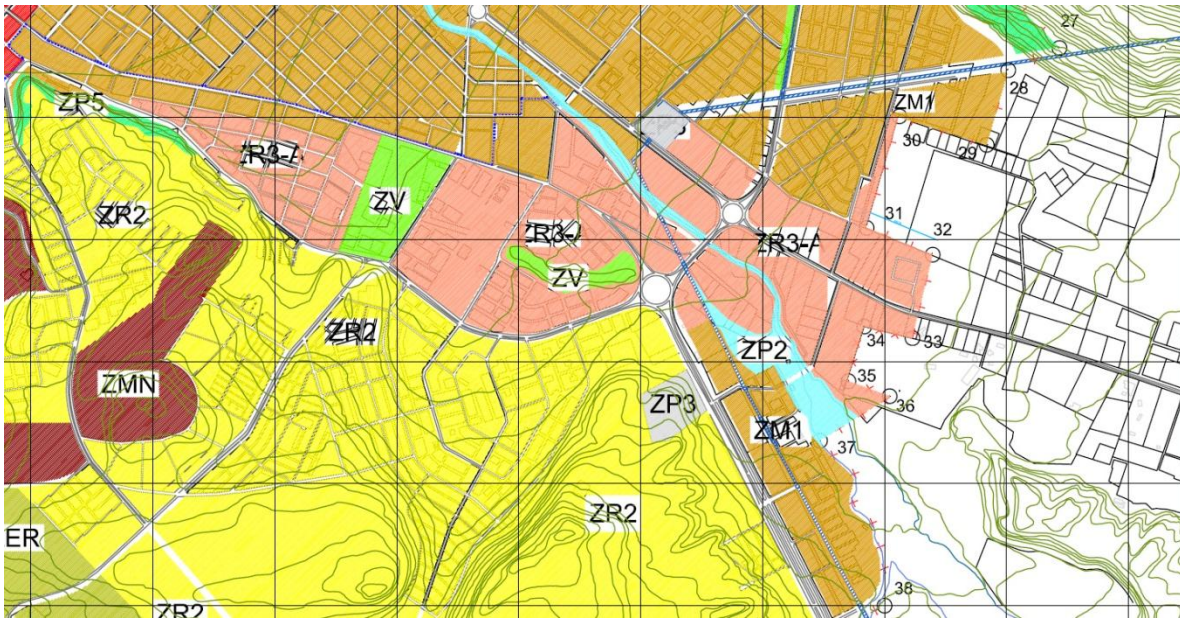
2.3 Otras Modificaciones; Revisión del Límite Urbano Oriente

Se propone revisar el trazado del límite urbano oriente, en especial en el sector que delimita el área urbana y el sector rural del valle de Azapa.

Una de las principales áreas de expansión de la ciudad de Arica en la última década ha sido el sector inicial del valle de Azapa, en donde se han localizado principalmente desarrollos del tipo agro residencial orientado a los grupos económicos medio altos de la población.

No obstante esta percibida tendencia, el PRCA no consideró dentro de su elaboración esta realidad obviando algunas áreas que presentan altos niveles de consolidación y que ya han perdido su condición rural, contexto en el cual la incorporación dentro del área normada por el instrumento de planificación ofrece la posibilidad de ordenar y normar su desarrollo garantizando la preservación de ciertos elementos ambientales que se consideren relevantes.

Figura N° 3
Situación vigente límite urbano oriente



Fuente: PRCA 2009

En este sentido la Delegación Regional de la CChC, propone se rectifique el límite urbano oriente de la ciudad de Arica en el sector del valle de Azapa corrigiendo su trazado por el eje de calle Campo Verde y proyectando sus extremos hacia los actuales vértices 27 en el norte y 38 en el sur.

En la Figura N° 4 se puede apreciar la extensión y nivel de consolidación de la zona que quedaría incorporada de modificarse el instrumento de planificación según la propuesta aquí presentada.

En cuanto a los usos y condiciones potenciales de localizar en el sector de ser incorporado al área urbana, se propone este se asimile a la zona ZR3 antes descrita.

Figura Nº 4
Propuesta corrección límite urbano oriente



Fuente: elaboración CChC 2011, en base a PRCA 2009 y Google Earth

3. CONCLUSIONES

El análisis realizado a las zonas residenciales y turísticas del Plan Regulador Comunal de Arica permitió identificar que el principal motivo que imposibilita o dificulta la realización de proyectos de desarrollo en la ciudad es la incongruencia de los índices propuestos o la insuficiencia de estos para hacerlos atractivos a los diferentes actores involucrados. Es de especial relevancia la situación que el PRCA vigente plantea para las densidades máximas, las que en muchos casos se constituyen en el principal obstáculo a la realización de los proyectos.

Por este motivo, las propuestas presentadas por la Delegación Regional Arica de la CChC se orientan principalmente a corregir la situación descrita aumentando las densidad de forma de hacerlas coherentes con los restantes índices del instrumento de planificación, en especial coeficientes de constructibilidad y alturas máximas de edificación.

Se espera que las propuestas aquí presentadas se constituyan en la base de un trabajo con las autoridades municipales de forma de poder corregir el instrumento vigente posibilitando un mayor y más armónico desarrollo de la ciudad de Arica.

