



**CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN ARICA**

**PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL
DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE
DOCUMENTO SIN AUTORIZACIÓN DE LA CÁMARA
CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

03

Abril 2005

Nuevo Plan Regulador de Arica:

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**Este documento fue
elaborado por un grupo de
trabajo de la Delegación de
Arica conformado por:**

**Patricio Bottai
Domingo Bustos
Javier Díaz
René Herrera
Benjamín Melús
Tomás Núñez
Eduardo Recabarren**

**y por Pilar Giménez y
Magdalena Vicuña,
Arquitectas de la Gerencia
de Estudios de la Cámara
Chilena de la Construcción.**



NUEVO PLAN REGULADOR DE ARICA

Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

INTRODUCCIÓN

El presente estudio responde a un requerimiento de la Delegación de Arica de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), la cual encargó a la Gerencia de Estudios un análisis del nuevo Plan Regulador que la Municipalidad de Arica ha elaborado para su ciudad.

El punto de partida de este encargo es el interés de la Delegación de Arica por contar con un nuevo Plan Regulador que ordene la normativa urbana de la ciudad, compuesta actualmente por 16 seccionales¹, y que potencie el desarrollo inmobiliario que, a la fecha, no ha logrado un desarrollo adecuado. Asimismo, a la Delegación de Arica le preocupa la gran demora en la elaboración y tramitación de este instrumento, proceso que comenzó en 1997.

De hecho, en Noviembre del 2004, la Declaración de Impacto Ambiental de este Plan Regulador fue rechazada por la COREMA, lo que obliga a la Municipalidad a elaborar una nueva Declaración de Impacto Ambiental, entre otros estudios, para seguir adelante con la tramitación de este instrumento.

En este contexto, el objetivo de este estudio es informar sobre los contenidos del Plan Regulador propuesto, analizar sus implicancias para el sector inmobiliario y, de ser necesario, formular observaciones y propuestas a este instrumento, para ser presentadas a la Municipalidad.

Con esta información y dependiendo de la acogida de la Municipalidad a las posibles observaciones, la CCHC podría evaluar la conveniencia de realizar un apoyo formal al Nuevo Plan Regulador.

Este estudio se estructura en cuatro capítulos. El primero describe brevemente el proceso de aprobación del Nuevo Plan Regulador de Arica y el estado actual de la propuesta. El segundo capítulo resume los documentos que componen la propuesta para el Nuevo Plan. El tercer capítulo detalla los contenidos del Plan Regulador Comunal, centrándose en dos aspectos de especial interés para el sector inmobiliario: el límite urbano y la zonificación con su respectiva normativa. Finalmente, el cuarto capítulo plantea observaciones y propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción.

¹ Nueve de estos Planes Seccionales están ubicados en la periferia nor-oriental de la ciudad, normando la expansión urbana de Arica en esa dirección, siendo los instrumentos que ampliaron el límite urbano original del Plan de 1971



I. PROCESO DE APROBACIÓN DEL PLAN REGULADOR Y ESTADO ACTUAL

El proceso del Nuevo Plan Regulador de Arica comenzó 8 años atrás, cuando en 1997, gracias al financiamiento del Gobierno Regional y la SEREMI de Vivienda, la Municipalidad encargó a la Consultora URBE la elaboración de este instrumento. Luego de algunos años en los cuales se desarrolla la propuesta de Plan Regulador, la Municipalidad presenta una Declaración de Impacto Ambiental a la COREMA (Marzo del 2000). Ésta fue rechazada por la COREMA, la cual lo consideró sus antecedentes incompletos.

En el año 2003 el Municipio de Arica decide resolver estas observaciones y modifica ciertos aspectos del Plan Regulador, como por ejemplo, se disminuye el número de zonas, se incorporan zonas de protección de ríos -como respuesta a las inundaciones del 2001- y zonas de protección de avifauna, y la mantención de la zona industrial al medio de la ciudad, que originalmente URBE la desplazaba.

Así, en Septiembre del 2004 se presenta una Addendum 1 a la COREMA en conjunto con los antecedentes faltantes (por modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones). En Noviembre del mismo año, ésta es rechazada dado el largo tiempo que transcurrió desde la formulación de observaciones a la Declaración de Impacto Ambiental inicial (Abril del 2000) y la Addenda aclaratoria con la cual la Municipalidad respondía a dichas observaciones (Septiembre 2004). Además, la COREMA argumenta que la propuesta de la Municipalidad ya no corresponde a la versión del Plan Regulador presentada, sino que a una anterior elaborada por la Consultora URBE entre los años 1997 y 2000.

En consecuencia, actualmente se requiere que el Plan Regulador sea evaluado como un nuevo proyecto, presentando una nueva Declaración de Impacto Ambiental. Junto con ello se deben completar los siguientes estudios:

- Estudio vial
- Factibilidad de agua potable y alcantarillado
- Factibilidad de equipamiento
- Estudio de riesgo y protección ambiental

En cuanto a plazos, se estima que una vez elaborada la Declaración de Impacto Ambiental, el proceso de tramitación del Plan Regulador tomará alrededor de 8 meses.

II. DOCUMENTOS QUE COMPONEN LA PROPUESTA

Los documentos que componen la propuesta del Nuevo Plan Regulador de Arica son los siguientes:



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION DELEGACIÓN ARICA

1. Memoria Explicativa. Documento que define el marco conceptual del Nuevo Plan y describe, entre otros aspectos, el marco de referencia legal, la visión de ciudad y los objetivos de la propuesta.

En este sentido se establece el **rol** de la ciudad de Arica como plataforma urbana de comercio, producción y servicios a escala internacional, en base a su localización geográfica y su tradición de ciudad ligada al desarrollo de actividades manufactureras y productivas. Se pretende con ello darle un potencial turístico a la ciudad, aprovechando sus atributos geográficos y su emplazamiento. Finalmente, se enuncia el rol de Arica como ciudad intermedia del sistema urbano nacional, como función del incremento de su población en un horizonte de 30 años.

Con base en este rol, la Memoria Explicativa establece **objetivos** de desarrollo urbano generales y específicos. Estos últimos se resumen de la siguiente manera:

- Dotar a la ciudad de Arica de un adecuado nivel de servicios, accesibilidad, diversificación funcional y abundante oferta de suelo.
- Optimizar la relación funcional y espacial entre la ciudad de Arica y su puerto.
- Determinar áreas emplazadoras de actividades residenciales, comerciales, portuarias e industriales, en concordancia con la visión de ciudad propuesta.
- Mejorar y aumentar la conectividad y relaciones funcionales de la ciudad de Arica con los países y ciudades limítrofes y sus áreas de influencia.

La Memoria Explicativa también contiene un **diagnóstico** estratégico. Este consiste, básicamente, en la caracterización del medio físico, natural y demográfico de Arica. En base a este diagnóstico se obtiene una **imagen objetivo** para la ciudad, la cual se basa en una estimación de **demanda de suelo** residencial, comercial, industrial y de turismo para el año 2027. El estudio de demanda de suelo se realiza en un escenario base, de internacionalización y uno optimista (ver Tabla #1 del Anexo).

Finalmente, la Memoria Explicativa establece criterios para una **estructuración urbana** y se propone el Plan, el cual define el límite urbano, centros y zonas, macroáreas, zonificación (descritas en el siguiente capítulo) y vialidad estructurante.

Es necesario destacar que, si bien la Memoria Explicativa refleja el producto de un extenso análisis y las intenciones de la propuesta, no constituye la normativa en sí, la cual se define en la Ordenanza Local.

2. Ordenanza Local. Consiste en el instrumento normativo para la ciudad de Arica. Este instrumento define el límite urbano de la ciudad, las normas generales de densidad, condiciones de edificación, estacionamientos, cesiones gratuitas de terrenos y áreas de restricción, entre otras. También establece los usos de suelo tanto permitidos como prohibidos y las condiciones de edificación específicas para cada zona del área urbana. Entre ellas, se detalla también la nómina de inmuebles y las zonas de



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION DELEGACIÓN ARICA

Conservación Histórica. Finalmente, la Ordenanza Local define las líneas oficiales para la vialidad de la comuna.

3. Plano Vialidad Estructurante (PRCA 01).
4. Plano Zonificación (PRCA 02). Muestra las zonas especificadas en la Ordenanza.
5. Plano Centros de Interés Turístico Norte y Sur (PRCA 03). Destaca las zonas e inmuebles de conservación histórica y monumentos nacionales, las zonas especiales (playas, zonas de protección, áreas verdes y parques, equipamiento recreativo) y las Zonas de expansión de la ciudad hacia el norte (residenciales, turísticas y mixtas)
6. Antecedentes de Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Aguas Lluvias. Estos se apoyan con planos de los Territorios Operacionales de Agua Potable y Alcantarillado de las concesiones ESSAT S.A.².
7. Declaración de Impacto Ambiental. Addendum N#1, Documento de Respuesta al Primer Informe Consolidado de Observaciones a la Declaración de Impacto Ambiental de Actualización Plan Regulador de Arica.
8. Otros Anexos. Incluye Sitios Prioritarios de Conservación de la Biodiversidad, el cual describe planes de manejo y áreas propuestas cuyo hábitat es de importancia fundamental para la flora y fauna; carta de inundación por tsunamis y diagnóstico de focos de insalubridad, entre otros.

III. CONTENIDOS DEL PLAN REGULADOR

1. Límite Urbano

Según el Nuevo Plan para Arica, la ciudad se expande preferentemente hacia el norte, hasta más al norte de la Quebrada de Gallinaza (desde playa Corazones); por el oriente se incorpora el sector de Pampa Nueva hasta la Av. Las Pesqueras y por el sur se incorpora el borde costero hasta la zona de las Guaneras. Cabe destacar que, dado el alto valor agrícola que el Servicio Agrícola y Ganadero otorga al Valle de Azapa, éste no se incluye dentro del nuevo límite urbano de Arica.

El territorio que queda comprendido en este nuevo límite urbano considera las proyecciones de demanda de suelo residencial, comercial, industrial y turístico a 30 años, esto es, para el año 2027. A través de una proyección tendencial de población se estima que en la ciudad de Arica vivirán 260.000 personas (escenario base), esto implica un requerimiento de 66.600 nuevas viviendas. En base a esta proyección, se

² Esta información no se encuentra actualizada con las nuevas territorios operacionales de Agua Arica y Aguas del Altiplano.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION DELEGACIÓN ARICA

estima una demanda de suelo de 1.548 ha de expansión residencial, 155 has para comercio y equipamiento, 131 ha para áreas industriales, 48 ha para turismo y 153 ha para 2^{nda} vivienda (ver Tabla N#1 del Anexo).

Tomando en cuenta estos requerimientos, y considerando que parte de esta demanda se satisface en densificación, el Nuevo Plan Regulador aumenta el suelo urbano de la ciudad de Arica en la siguiente forma:

Zonas de expansión nuevo PR de Arica³

Zonas residenciales	1507 ha.
Zonas industriales	370 ha. aprox.
Zonas de turismo	711 ha.
Zonas de equipamiento recreativo/deportivo	219 ha.
Zonas de protección	950 ha.
Total expansión:	3757 ha.

2. Zonificación

En términos generales, la Zonificación del Nuevo Plan para Arica se organiza longitudinalmente en sentido N-S. Ésta consta de **4 Zonas Residenciales**, **7 Zonas Mixtas**, las que incluyen las zonas comerciales, parque empresarial y zonas turísticas; **4 Zonas Industriales**, las que incluyen el puerto; y **11 Zonas Especiales** (ver Plano N#1 y Tabla N#2 en el Anexo).

La zonificación propuesta establece también una gradualidad de **densidades**: las densidades más altas se encuentran frente al borde costero, cercanas al centro antiguo y a la ex Maestranza Chinchorro; las medias en el sector de la Lisera y cercano al hipódromo; y finalmente, las bajas se ubican en los sectores cercanos a la desembocadura del Río Lluta en el sector norte de la ciudad.

2.1 Zonas Residenciales:

Existen cuatro zonas residenciales: ZR1, ZR2, ZR3 y ZR4. La zona ZR1 ocupa un 10,35% del territorio, con una densidad de 20 hab/ha y una superficie predial mínima de 2000 m². Asimismo, esta zona de baja densidad presenta un coeficiente de constructibilidad de 0,35, edificación aislada con antejardín de 7 metros y una altura máxima de 2 pisos. Por otro lado, las zonas ZR2, ZR3 y ZR4, las cuales representan un 25,25% del territorio, establecen densidades mayores: 420, 600 y 600 hab/ha respectivamente; un coeficiente de constructibilidad de 2,5; edificación aislada, pareada y continua; antejardín de 2,5 y 3 metros; y alturas que varían entre 4 y 7 pisos. El detalle de los usos de suelo y condiciones de edificación para cada zona residencial se encuentra en la Tabla N#3 del Anexo.

³ Valores calculados en base a superficie de las distintas zonas en el plano del nuevo Plan Regulador.



2.2 Zonas Mixtas

Las zonas mixtas pueden agruparse en tres categorías:

- Zonas mixtas y comerciales (ZM1, ZM2, ZCA y ZC)
- Zona de Parque Industrial (ZPE)
- Zonas de Turismo (ZT1 y ZT2).

Las Zonas Mixtas y Comerciales se ubican preferentemente en el centro de la ciudad. Las Zonas **ZM1** y **ZM2**, ubicadas en el sector centro-poniente de la ciudad, permiten una diversidad de usos, entre ellos los residenciales, equipamiento, actividades productivas inofensivas, e infraestructura de transporte a escala básica y menor.

En cuanto a condiciones de edificación, las zonas ZM1 y ZM2 presentan una superficie predial mínima de 160 m² para vivienda y 500 m² para talleres, coeficientes de constructibilidad de 2,5 y porcentaje de ocupación de suelo de 80%. Sin embargo, se diferencian en las densidades y alturas máximas, las cuales alcanzan 420 hab/ha y 7 pisos en la ZM1 y 600 hab/ha y 3 pisos en la ZM2. Mayor detalle se puede apreciar en la Tabla N#4 del Anexo.

De acuerdo a la memoria explicativa del nuevo Plan, las zonas comerciales **ZCA** y **ZC** se orientan a las funciones públicas y privadas de comercio, cultura, administración y servicios profesionales. La Zona ZCA permite un uso residencial y de equipamiento de escala básica y mediana, una superficie predial mínima de 200 m² y una densidad de 900 hab/ha. Esta zona tiene alto potencial de desarrollo inmobiliario, con un coeficiente de constructibilidad de 6, un 100% de ocupación de suelo y una altura libre en edificación continua o aislada (dependiendo del caso).

Por otro lado, el área denominada zona comercial **ZC** tiene por objetivo posibilitar la creación de una zona similar a la ZCA, pero con énfasis en las actividades de servicios profesionales de mayor escala. Esta zona permite, además del uso residencial, una mayor intensidad de uso con equipamiento a escala mayor y actividades productivas en Avda. Santa María. La superficie predial mínima es de 350 m² y la densidad máxima es de 900 hab/ha. Las condiciones de edificación son similares a la zona ZCA, diferenciándose en el porcentaje de ocupación de suelo, el cual alcanza sólo un 80% (ver tabla N#5 del Anexo).

Las zonas ZCA y ZC serían las que presentan condiciones más favorables para el desarrollo inmobiliario comercial y residencial en altura (altas densidades y condiciones de edificación).

Dentro de la categoría de zonas mixtas se encuentran también dos zonas de parques empresariales (**ZPE**) en el área norte de la ciudad. Estas zonas, junto a las áreas industriales, de acopio y el Puerto apoyan el rol de Arica como plataforma



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION DELEGACIÓN ARICA

urbana de comercio, producción y servicios a escala internacional. Esta zona permite tanto actividades productivas inofensivas y molestas como equipamiento a escala mediana, básica y menor, con una superficie predial mínima de 1000m². Asimismo, las condiciones de edificación permiten un desarrollo de intensidad media-baja, con un coeficiente de constructibilidad 2, un 60% de ocupación de suelo, altura máxima de 4 pisos y antejardín de 7 metros (ver Tabla N#6 del Anexo).

Finalmente, la **ZT1** es una zona turística que no permite ningún desarrollo diferente al equipamiento, áreas verdes y actividades productivas relacionadas a la acuicultura (con ciertas condiciones). Esta restricción en su uso responde a su condición de zona de riesgo por ser borde costero y estar expuesta a posibles tsunamis. La ZT1 tiene una superficie predial mínima de 4000 m² y una densidad de 200 hab/ha; un coeficiente de constructibilidad de 1,5, altura libre y 20% de ocupación de suelo.

Por otro lado, la **ZT2** sí permite uso residencial, con una superficie predial mínima de 500 m² y una densidad de 400 hab/ha. Las condiciones de edificación son más favorables que la ZT1 para el desarrollo inmobiliario, con un coeficiente de constructibilidad de 3,5, altura libre y 50% de ocupación de suelo (ver Tabla N#7 del Anexo).

2.3 Zonas Industriales

El nuevo Plan mantiene las zonas industriales establecidas en el Plan actual. No obstante, la propuesta permite su reconversión hacia otros usos (incluso residenciales), bajo determinadas condiciones que garanticen la compatibilidad entre usos. Esta zona incluye también el área industrial de las Pesqueras, de difícil traslado por las condiciones naturales favorables que este recurso obtiene en su actual localización.

Las zonas industriales y sus condicionantes son las siguientes:

- **ZI1:** Permite industria pesquera y uso residencial (sólo hospedajes). Superficie predial mínima de 2000m². Altura máxima de 4 pisos, coeficiente de constructibilidad de 1 y 50% de ocupación de suelo.
- **ZI2:** Permite actividades productivas inofensivas y molestas, tratamiento de aguas servidas. Superficie predial mínima de 1000m². Altura máxima de 4 pisos, coeficiente de constructibilidad de 2 y 50% de ocupación de suelo.
- **ZI3:** Industria inofensiva y equipamiento a escala mediana, menor y básica. Permite también espacio público y viviendas sobre predios de una superficie mayor a 2 ha, las cuales se rigen por las siguientes condiciones:



- Superficie predial mínima de 250m²
 - Densidad máxima de 600 hab/ha
 - Altura máxima de 7 pisos
 - Coeficiente de constructibilidad de 2,5
 - Ocupación de suelo de 70%.
- **ZP:** Empresa Portuaria de Arica, permite actividades productivas inofensivas, equipamiento a escala menor y básica y espacio público. La superficie predial mínima para esta zona es de 10.000m²; la altura máxima es de 4 pisos; el coeficiente de constructibilidad es de 2 y el porcentaje de ocupación de suelo es de 60%.

2.4 Zonas de Protección

La propuesta para el nuevo Plan Regulador define una variedad de zonas de protección y restricción. La definición y normativa de esas zonas se basa en disposiciones vigentes y en estudios realizados recientemente por los organismos competentes en cada caso. El siguiente es un resumen de la normativa para las áreas de protección:

- ZP1:** Conformada por una Zona de Playa de Arena (ZPP), que permite sólo equipamiento y una Zona de Playa Rocosa (ZPR), la cual prohíbe todo tipo de instalación.
- ZP2:** Zona de protección de riberas de ríos (San José y Lluta). Permite sólo equipamiento y deportes.
- ZP3:** Zona de protección de infraestructura urbana (antenas, estanques, etc.)
- ZP4:** Interés de avifauna. Permite sólo equipamiento destinado a investigación y una vivienda por predio en desembocadura del Río Lluta.
- ZP5:** Zona de protección de laderas en acantilados zona sur; sólo permite área verde equipamiento.
- ZCH:** Monumentos nacionales, Inmuebles de Conservación Histórica, Zonas de Conservación Histórica.
- ZCE:** Cementerio
- ZF:** Ferrocarril
- ZV:** Áreas verdes, parques y esparcimiento con sólo equipamiento de parques
- ZET:** Equipamiento de comercio, cultura y deporte. Superficie predial mínima de 300m², hasta 3 pisos de altura máxima, coeficiente de constructibilidad de 1,5 y 80% de ocupación de suelo.
- ZER:** Equipamiento recreativo de deporte en todas las escalas.



3. Otras Normas de Interés

3.1 Antejardín

Sin perjuicio de lo especificado en la zonificación anteriormente expuestas, el nuevo Plan establece normas adicionales con respecto al antejardín:

- El antejardín mínimo es de 3 metros, salvo en el caso de los antejardines de propiedades que enfrenten pasajes peatonales de ancho inferior a 10 metros. En estos casos, el antejardín puede tener un mínimo de 2 metros. Estas medidas pueden ser fijas o mínimas pudiendo, en este último caso, aumentarse a voluntad del propietario.
- En aquellos loteos superiores a 1 hectárea existe libertad para establecer o no antejardines cuando éstos no hayan sido establecidos en el Plan Regulador.
- Cuando una edificación tenga más de 19 metros de altura de fachada, ésta deberá aumentar la medida de antejardín en la cifra resultante de multiplicar la altura que se excede del máximo fijado por 0.30.
- Cuando a un predio le corresponda antejardín por dos o más frentes prevalecerá el de la vía de mayor importancia o de mayor ancho.

3.2 Distanciamiento a medianeros

El nuevo Plan Regulador de Arica establece para las Zonas Mixtas ZM1 y ZM2, la zona ZT1 y todas las Residenciales que el distanciamiento a medianeros debe regirse por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La siguiente tabla detalla lo especificado por esta ordenanza:

Altura de la Edificación	Distanciamiento	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

3.3 Canalización subterránea

Según el Artículo 30 de la Ordenanza las líneas de transmisión y/o distribución de energía eléctrica en la Comuna de Arica, se regularán por el Decreto Alcaldicio N°5167 del 2001, el cual define los sectores de canalización subterránea dentro de la ciudad y que corresponden a:

- Casco antiguo
- Vías troncales
- Vías colectoras distribuidoras



- Borde costero
- Vías de interés turístico
- Sectores periféricos

3.4 Estacionamientos

Para el caso de viviendas se establece los siguientes requerimientos de estacionamiento:

- de 0 a 140 m²: 1 por vivienda
- de 140 m² a 200 m²: 2 por vivienda
- más de 200 m²: 3 por vivienda

Para el caso de las oficinas se requiere como mínimo 2 estacionamientos, y 1 por cada 65 m² de superficie útil construida (sobre 130 m²). Para los demás usos ver Tabla N#8 del Anexo.

IV. OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

COMENTARIOS GENERALES

En términos generales la CCHC considera positiva y necesaria la formulación de un nuevo Plan Regulador para la ciudad de Arica. Asimismo, comparte la visión de ciudad que se plantea en la memoria explicativa del Plan propuesto, la cual define para Arica un rol de ciudad turística y de ciudad puerto, con una plataforma urbana de comercio, producción y servicios a escala internacional. Finalmente, la CCHC concuerda con la gran mayoría de los objetivos detallados en la memoria explicativa, entre ellos:

- a) Dotar a la ciudad de Arica de un adecuado nivel de servicios, accesibilidad, diversificación funcional y abundante oferta de suelo.
- b) Optimizar la relación funcional y espacial entre la ciudad de Arica y su puerto.
- c) Determinar áreas emplazadoras de actividades residenciales, comerciales, portuarias e industriales, en concordancia con la visión de ciudad propuesta.
- d) Mejorar y aumentar la conectividad y relaciones funcionales de la ciudad de Arica con los países y ciudades limítrofes y sus áreas de influencia.

En este sentido, se valoran especialmente los siguientes aspectos del Plan propuesto:



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION DELEGACIÓN ARICA

- El ordenamiento de la planificación urbana de la ciudad, que reemplaza una gran variedad de seccionales por un Plan Regulador único.
- La lógica de ordenamiento territorial en cuanto a mixtura de usos en la ciudad, que recoge el patrón de desarrollo existente, y que incorpora una adecuada protección de valores naturales y paisajísticos de la ciudad.
- Las ampliaciones al límite urbano que permitirán acoger la población proyectada al año 2027⁴.
- El potencial de desarrollo comercial y residencial entregado a la Zona Comercial Antigua y a la zona de expansión comercial hacia la ex Maestranza Chinchorro.
- La ampliación del área de renovación urbana.

No obstante, existen algunos temas puntuales que, a juicio de la CCCH requieren de una revisión. Estos aportan el punto de vista empresarial, el cual no debe ser subestimado, ya que de ello depende, al menos en parte, que se materialice los desarrollos deseados por el nuevo Plan Regulador.

- i) **Si bien el nuevo Plan Regulador posibilita zonas de crecimiento urbano en extensión, especialmente hacia la zona norte, no se entregan alternativas hacia la zona oriente (Valle de Azapa y Camino a Iquique), las cuales presentan condiciones de localización urbana considerablemente ventajosas respecto a las de la zona norte o sur de la ciudad.**

En efecto, la localización del Valle de Azapa y el inicio del camino a Iquique, presentan una cercanía con el centro de la ciudad y un acceso a servicios e infraestructura que la hacen propicia para el desarrollo urbano. Tanto es así que actualmente se puede observar una demanda habitacional significativa hacia esa

⁴ En efecto, de acuerdo a la estimación de población realizada por la Consultora URBE (escenario intermedio), ésta alcanzaría el año 2027 los 283.600 habitantes, con un requerimiento por nuevas viviendas del orden de las 80.000 unidades. Por su parte, el Plan Regulador entrega los siguientes territorios de expansión residencial con sus respectivas densidades:

R1:	677 ha * 20 hab/ha = 13.540 habitantes
R2:	435 ha * 420 hab/ha = 182.700 habitantes (cálculo estimativo)
R3:	48 ha * 600 hab/ha = 28.800 habitantes (cálculo estimativo)
R4:	347 ha * 600 hab/ha = 208.200 habitantes

Es decir, el total de habitantes que será posible acoger será de 433.240 habitantes, lo cual corresponde aproximadamente a 120.345 viviendas, cifra que supera con holgura a la demanda estimada.

Asimismo, existe una cierta correspondencia entre las hectáreas que según la Consultora URBE se requerirían para uso residencial (1.883 hectáreas) versus las que efectivamente se dispusieron en el nuevo Plan Regulador para este uso (1.507 hectáreas).



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

zona. No obstante, dado las restricciones al crecimiento urbano existentes, dicha demanda se ha materializado a través de parcelas de agrado de 5.000 m². Ante esta realidad, el restringir artificialmente el crecimiento hacia la zona oriente, con el argumento de la protección de las zonas agrícolas de esa parte de la ciudad, tiene efectos contraproducentes, ya que igualmente se ocupa el valle con usos diferentes al agrícola, sólo que con parcelaciones que sobrepasan con creces el predio normal al que una familia optaría de no existir dichas restricciones.

Además se debe notar que, si bien el Valle de Azapa, junto con el Valle de Camarones y Lluta conforman el 82% del territorio agrícola de la Región⁵, su importancia relativa es cuestionable ya que la contribución de la agricultura al PIB de la Región es de sólo un 1,7%⁶.

Por último, las tecnologías de la agricultura permiten hoy en día cultivos más eficientes, que requieren menor cantidad de suelo y localizados en terrenos alternativos, como ya se aprecia en el Valle de Azapa, donde los cultivos se localizan en las ladera de cerro.

ii) El crecimiento hacia la zona norte presenta densidades extremadamente bajas, sobre todo en el sector R1 que permite como máximo 20 habitantes por hectárea.

El gravar esta zona R1 con bajas densidades no tiene lógica desde el punto de vista de la eficiencia en la localización del desarrollo urbano. Esto porque ningún planificador puede prever cuales son las condiciones futuras de ese territorio y las demandas que se generarán en él. Por lo mismo, no tiene sentido restringir a priori su densidad más que en otras zonas. En este sentido, si existe la voluntad de incorporar este territorio al desarrollo urbano, dentro de los límites de la ciudad, debiera en consecuencia otorgársele una densidad acorde a esta nueva condición urbana.

iii) La normativa de borde costero correspondiente a la Zona T1, la cual es exclusivamente turística, desconoce el valor que para efectos del turismo, entrega una mixtura de usos sustentado en lo residencial.

La gran extensión de territorio planificada con uso de suelo exclusivamente de turismo y equipamiento a escala mediana, menor y básica (T1), en la realidad coarta las posibilidades de desarrollo turístico de la ciudad, ya que ni siquiera bajo un escenario optimista se podría alcanzar una actividad turística de la escala que sugiere la propuesta de Plan Regulador. De hecho, las estimaciones de la

⁵ Fuente: www.todochile.cl

⁶ Fuente: Estrategia Regional período 2001-2006. Gobierno Regional.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION DELEGACIÓN ARICA

Consultora URBE señalan que las potenciales demandas de suelo para desarrollos turísticos alcanzarían 48 ha para turismo y 153 ha para segunda vivienda. No obstante, al calcular las superficies de T1 en el Plano se obtiene un total de 711 ha exclusivas para turismo (sin permitir explícitamente segunda vivienda). De esta forma resulta preocupante lo que ocurrirá con este territorio, dónde las demandas claramente no lograrán ocupar la superficie dispuesta para dicho desarrollo. En consecuencia se puede esperar la generación de grandes zonas con muy poca actividad y con dudoso potencial de desarrollo.

Por el contrario, la CCHC estima que la zona turística debiera aprovechar la complementariedad entre usos residenciales, comerciales y turísticos, integrándolos y no segregándolos. De ser necesario, se podrían introducir incentivos a los desarrollos turísticos como mayores constructibilidades, densidades, alturas, etc..

En cuanto al aspecto de seguridad frente a un tsunami, que se ha esgrimido para justificar la restricción al desarrollo residencial en esta zona, en primer término se puede argumentar que este riesgo sería válido tanto para el equipamiento turístico como para la vivienda, y en segundo término, que se debiera abordarse desde una perspectiva que se oriente a entregar toda la información al privado para que éste libremente evalúe su riesgo de desarrollar o adquirir una vivienda en la zona:

Para ello se sugiere:

- información transparente y accesible sobre las zonas de riesgo y los estudios de frecuencia y magnitud de los eventos
- diseño adecuado de vías de escape hacia lugares seguros
- 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
- en último término, limitar la construcción en primer piso (por ejemplo, 20% de ocupación de suelo en primer piso)

iv) La diferenciación entre las zonas R3 y R4 no tiene una lógica clara. Mas bien debiera establecerse una sola zona que posibilite crecimiento en densidad media y alta.

Las densidades de las zonas R3 y R4 de 600 habitantes por hectárea y las superficies prediales mínimas, que son de 250 m² en la zona R3 y de 450 m² en la zona R4, no hace factible desarrollar edificios de mediana densidad. A modo de ejemplo, en la zona R3 y R4 en 2.000 m² se podría desarrollar un edificio de sólo 33



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION DELEGACIÓN ARICA

departamentos. Asimismo, como estas zonas están limitadas por alturas máximas de 7 pisos y coeficientes de constructibilidad de 2.5., para ocupar el 100% de la constructibilidad permitida (vale decir 5.000 m²) los departamentos tendrían que tener 150 m² en promedio para cumplir con la densidad de 600 habitantes por hectárea, lo cual es bastante exagerado dado las demandas existentes en Arica y los límites del DFL2 (140 m²).

En consecuencia, por la localización de estos sectores y la estimación de demandas futuras, sería conveniente establecer una normativa de mayor densidad, constructibilidad y alturas en la zona, sobre todo si se mantiene un frente de mar (zona T1) con prohibición de desarrollos residenciales.

- v) **En el sector del casco antiguo el requerimiento de 1 , 2 ó 3 estacionamientos por vivienda (dependiendo de la superficie del departamento) estaría limitando fuertemente las posibilidades de desarrollo inmobiliario.**

Las condiciones de edificación propuestas para la zona céntrica ZCA y ZC (altura libre, coeficiente de constructibilidad de 6 y 100% y 80% de ocupación de suelo respectivamente), permiten construir edificaciones de alta densidad (900 hab/ha). Estas condiciones hacen de estas zonas las más atractivas para el desarrollo inmobiliario residencial en altura. Sin embargo, los requerimientos de estacionamientos harían inviable que las edificaciones aprovechen las condiciones de edificación anteriormente expuestas.

A modo de ejemplo, un proyecto de 17 pisos requeriría construir 5 pisos de estacionamientos⁷. Con estas condiciones, el desarrollo inmobiliario de alta densidad en el sector céntrico se hace inviable⁸.

Se propone una norma que exija 1 estacionamiento cada dos departamentos. En este sentido se puede esperar que el mercado regule, es decir, de necesitarse mayor cantidad de estacionamientos, va a existir una demanda por parte de los compradores, y en consecuencia, los desarrolladores lo tendrán que incorporar en la oferta.

⁷ Proyecto ubicado en Calle Yungay con Calle Colón, que contempla 36 departamentos de 73 m² y 45 m² y, por lo tanto, requiere 36 estacionamientos, que se resuelven en 5 pisos. Lo anterior, hace inviable el proyecto desde el punto de vista económico.

⁸ También a modo de ejemplo se puede señalar que el Nuevo Plan Regulador de Providencia, una comuna céntrica de alta densidad de la capital, para el caso de oficinas exige 1 estacionamiento cada 100 m² de oficina (Zona E) en cuanto que en Arica esta exigencia corresponde a 1 estacionamiento cada 65 m².



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

- vi) La coordinación con los servicios a cargos de las factibilidades sanitarias, eléctricas, de comunicaciones y de infraestructura vial, es fundamental a la hora de planificar los nuevos territorios de la ciudad. Se estima que estas coordinaciones no se han producido adecuadamente, por lo que se sugiere subsanar el problema a la brevedad.**

Especialmente preocupante resulta el aspecto de factibilidad sanitaria (agua potable y alcantarillado) en la zona norte de la ciudad. Se conoce de la disponibilidad del recurso agua y de la capacidad técnica de la Empresa Aguas del Altiplano para absorber demandas futuras⁹, pero su territorio operacional está limitado prácticamente al sector ocupado por la mancha urbana actual. El territorio operacional de la zona norte sería entonces de la Empresa Agua Arica, pero se cuestiona su capacidad técnica y administrativa para absorber las demandas futuras de esta zona. En los antecedentes del nuevo Plan Regulador no existe información al respecto.

⁹ De hecho, la planta desaladora de Aguas del Altiplano funciona actualmente a un 30% de su capacidad.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

V. ANEXO

Tabla #1 : RESUMEN SUPUESTOS Y DEMANDAS DE SUELO ARICA

	ESCENARIO		
	BASE	INTERNACIONALIZACIÓN	OPTIMISTA
Crecimiento PIB	5,5% 10 años 3,75% los 25 sgtes.	6,5% 10 años 4,75% los 25 sgtes.	7,5% 10 años 5,75% los 25 sgtes.
Tasa de Interés	2027 = 5,3%	2027 = 4,5%	2027 = 3,8%
Crecimiento Población	Rompe tendencia hacia el 2004 Alcanza a 1,5% (2020)	Rompe tendencia hacia el 2002 Alcanza a 2,0% (2020)	Rompe tendencia hacia el 2000 Alcanza a 2,5% (2020)
Horizonte Hbts.	260,000	283,000	308,000
Nº Viviendas nuevas	66,600	80,100	96,900
Hás Residenciales Expansión	1,548	1,883	2,320
Hás Redensificación	506	587	734
Hás Comerciales y Equipamiento	Suponen una relación de 20% entre Comercio-Equip-Svs y Residencia		
Expansión	155	188	232
Cambio de uso	155	188	232
Hás Industriales	Obtenidas en base a regresión sobre el PIB y la tasa de interés		
Expansión	131	177	232
Turismo	Tendencia Arica (5,2%)	Tendencia nacional 10 años (8%) y tendencia Arica 25 años (5,2%)	Tendencia nacional (8%)
Nº Turistas 2027	516,361	671,475	1,165,730
Nº Nuevas Camas	4,770	6,372	10,492
Nº Hás Turísticas (Expansión)	48	57	105
Nº Hás 2ª vivienda (Expansión)	153	304	514
TOTAL HAS RECICLADAS	661	775	966
TOTAL HÁS EXPANSIÓN	2,035	2,609	3,403



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

Plano N#1: Zonificación Propuesta para el Nuevo Plan Regulador de Arica



Tabla N#2: Resumen Superficie Zonas

ZONAS		SUP. TOTAL		
		HAS		%
Zonas Residenciales	ZR1	677,35	10,35	%
	ZR2	1.011,50	15,45	%
	ZR3	294,53	4,50	%
	ZR4	347,06	5,30	%
Zonas Mixtas	ZM1	655,35	10,01	%
	ZM2	93,56	1,43	%
	ZCA	87,61	1,34	%
	ZC	75,99	1,16	%
	ZPE	226,29	3,46	%
	ZT1	636,08	9,72	%
	ZT2	75,98	1,16	%
Zonas Industriales	ZI1	56,29	0,86	%
	ZI2	514,81	7,86	%
	ZI3	154,56	2,36	%
	ZP	5,78	0,09	%
Zonas de Protección	ZPP	103,16	1,58	%
	ZPR	54,27	0,83	%
	ZP2	127,54	1,95	%
	ZP3	29,26	0,45	%
	ZP4	291,02	4,44	%
	ZP5	476,93	7,28	%
	ZCE	6,59	0,10	%
	ZF	10,01	0,15	%
	ZV	60,34	0,92	%
	ZET	14,68	0,22	%
	ZER	204,01	3,12	%
	ZCH	6,85	0,10	%
	ZMN	249,97	3,82	%
	TOTAL	6.547,39	100	%

Nota: El plano original, a escala legible, se encuentra disponible en la Delegación Arica de la Cámara Chilena de la Construcción.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

Tabla N#3: Zonas Residenciales				
	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4
Usos de suelo permitidos	Residencial			
	Equipamiento a escala menor y básica Infraestructura de transporte, infraestructura sanitaria e infraestructura energética	Equipamiento comercial a escala menor y básica. Infraestructura de transporte a escala mediano, menor y básico Infraestructura Sanitarias Infraestructura energética.	Equipamiento a escala mediano, menor y básica Infraestructura de Transporte a escala mediana, menor y básico. Infraestructura Sanitaria	Equipamiento a escala mayor, mediano, menor y básico Infraestructura de transporte y sanitaria
	Espacios públicos Áreas verdes			
Usos de suelo prohibidos	cementeros, crematorios, cárceles, centros de detención, infraestructura aeroportuaria, telecomunicaciones, centrales de generación eléctrica, centrales de distribución eléctrica, plantas de captación de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, vertederos y plantas de transferencia de basura .			
Sup Predial Mín	2.000 m ²	160 m2 vivienda y 500 m2 talleres*	250 m2	450 m2
Densidad Máx	20 Hab/ha. Sobre 10 Hectáreas = hasta 40 Hab/ha	420 Hab/ha	600 Hab/ha	600 Hab/ha
Agrupamiento	Aislado	Aislado, pareado y continuo.	Aislado, pareado y continuo	Aislado y pareado
		El sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea		
Antejardín	7 m	2,5 m	3 m	3m
Distanciamiento medianeros	Según O.G.U.C.			
Adosamiento	Según O.G.U.C.			
Altura Máx mts	7 m	14 m	24,50 m	24,50 m
Altura Máx pisos	2 pisos	4 pisos	7 pisos	7 pisos
Rasante	80° sexagesimales			
Coef de constructibilidad	0,35	2.5	2.5	2.5
Ocup. suelo	25 %	70%	70%	70%
* Talleres deberán registrarse por artículo 18 de la Ordenanza				



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

Tabla N#4: Zonas Mixtas		
	ZM1	ZM2
Usos de suelo permitidos	Residencial Equipamiento a escala mediano, menor y básico. Actividades Productivas inofensivas. Talleres y garajes se permitirán solo en vías troncales, colectoras y de servicios Infraestructura de transporte a escala básico y menor, infraestructura sanitaria	Residencial Equipamiento a escala básica y menor. Actividades Productivas inofensivas* Infraestructura de transportes, y energética
	Espacios Públicos Áreas Verdes	
Usos de suelo prohibidos	cementerios, crematorios, cárceles, centros de detención, infraestructura aeroportuaria, telecomunicaciones, centrales de generación eléctrica, centrales de distribución eléctrica, plantas de captación de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, vertederos y plantas de transferencia de basura .	
Sup Predial Mín	Vivienda: 160 m2. Talleres: 500 m2	
Densidad Máx	420 Hab/ha.	600 Hab/ha
Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo**	Aislado, Pareado**
Antejardín	Optativo	
Distan. medianeros	Según O.G.U.C.	
Adosamiento	permitido hasta 7 m o 2 pisos talleres y almacenamiento no podrán adosarse	permitido hasta 7 m o 2 pisos
Altura Máx mts	24,50 m	10,50 m
Altura Máx pisos	7 pisos.	3 pisos
Rasante	80° sexagesimales	80° sexagesimales
Coefficiente de constructibilidad	2,5	2,5
Ocupación de suelo	80%	80%
<p>* Las actividades productivas molestas, actualmente existentes en esta Zona tendrán un plazo de 5 años, a contar de la aprobación del presente Plan Regulador para obtener la calificación de inofensivas por el Servicio de Salud</p> <p>** El sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea</p>		



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

Tabla N#5: Zonas Comerciales		
	ZCA	ZC
Usos de suelo permitidos	Residencial Equipamiento a escala básica, menor y mediano	Residencial Equipamiento a escala mayor, mediano, menor y básico Actividades Productivas se permitirán solo en Av. Santa María Infraestructura de transporte
	Espacios Públicos Áreas Verdes	
Usos de suelo prohibidos	cementerios, crematorios, cárceles, centros de detención, infraestructura aeroportuaria, telecomunicaciones, centrales de generación eléctrica, centrales de distribución eléctrica, plantas de captación de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, vertederos y plantas de transferencia de basura .	ferias libres, estadios, coliseos, cementerios, crematorios, cárceles, centros de detención.
Sup Predial Mín	200 m ²	350 m ² .
Densidad Máx	900 Hab/ha.	900 Hab/ha.
Sistema de Agrupamiento	Continuo Optativo: placa comercial continua de 4 pisos máximo + edificación aislada limitada por las rasantes y distanciamientos Aislado en caso de una manzana completa.	Aislado, Pareado y Continuo** Optativo: placa comercial continua de 3 pisos máximo + edificación aislada limitada por las rasantes
Antejardín	Sin antejardín.	Optativo
Distan. medianeros	Sobre placa comercial = 4 m	Sobre placa comercial = 4 m
Adosamiento	permitido hasta 7 m o 2 pisos.	permitido hasta 7 m o 2 pisos
Altura Máx mts	Libre	Libre
Altura Máx pisos	Libre	Libre
Rasante	Sobre 14 m ó 4 pisos 80° sexagesimales	Sobre 10,50 m ó 3 pisos 80° sexagesimales
Coefficiente de constructibilidad	6	6
Ocup suelo	100%.	80%.
* Las actividades productivas molestas, actualmente existentes en esta Zona tendrán un plazo de 5 años, a contar de la aprobación del presente Plan Regulador para obtener la calificación de inofensivas por el Servicio de Salud		
** El sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea		



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

Tabla N#6: Zona de Parque Industrial	
ZPE	
Usos de suelo permitidos	Actividades Productivas inofensivas y molestas Equipamiento a escala mediana, básica y menor Infraestructura de transporte, sanitaria y energética Espacios Públicos y Áreas Verdes
Usos de suelo prohibidos	vertederos, plantas de transferencia de basura, rellenos sanitarios
Sup Predial Mín	1.000 m2
Densidad Máx	No se especifica
Agrupamiento	Aislado
Antejardín	7 m
Dist medianeros	5 m
Adosamiento	No
Altura Máx mts	14 m
Altura Máx pisos	4 pisos.
Rasante	80° sexagesimales.
Coef constructibilidad	2.0
Ocup suelo	60%
<p>* Las actividades productivas molestas, actualmente existentes en esta Zona tendrán un plazo de 5 años, a contar de la aprobación del presente Plan Regulador para obtener la calificación de inofensivas por el Servicio de Salud</p> <p>** El sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea</p>	



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

Tabla N#7: Zonas Turísticas		
	ZT1	ZT2
Usos de suelo permitidos	Equipamiento a escala mayor, mediano, menor y básica. Actividad Productiva, sólo la acuicultura que no implique la construcción de plantas de procesos industriales	Residencial Equipamiento a escala mediano, menor y básico
	Espacios Públicos Áreas Verdes	
Usos de suelo prohibidos	Vivienda, cementerios, crematorios, cárceles, centros de detención.	Talleres, garages, terminales de distribución, ferias libres, hospitales, cementerios, crematorios, cárceles y centros de detención
Sup Predial Mín	4.000 m ²	500 m ² .
Densidad Máx	200 Hab/ha.	400 Hab/ha.
Agrupamiento	Aislado	Aislado y Pareado
Antejardín	5m	5 m
Dist. medianeros	Según O.G.U.C	4 m
Adosamiento	Según O.G.U.C	permitido hasta 7m o 2 pisos
Altura Máx mts	Libre	Libre.
Altura Máx pisos	Libre	Libre
Rasante	80° sexagesimales	80°.
Coeficiente de constructibilidad	1,5 3,0 en predios superiores a 10 hectáreas con ocupación de suelo hasta 40 %.	3.5
Ocupación suelo	20 %	50%.



Tabla N#8: Norma de Estacionamientos

DESTINO	ESTÁNDAR MÍNIMO
VIVIENDA (1)	
Social	
Coproiedad o Ley 19.537 y viviendas en general	
* de 0 hasta 140 m ² C/U	1 por vivienda
* de 140 a 200 m ² C/U	2 por vivienda
* más de 200 m ² C/U	3 por vivienda
EQUIPAMIENTO	
Comercio	
* Supermercados, Mercados, Grandes Tiendas, Centros Comerciales de todo Tamaño, Agrupaciones Comerciales de más de 500 m ² edificados (2)	1 por cada 40 m ² de superficie útil construida.
* Agrupación Comercial de 200 a 500 m ² .	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
* Materiales de Construcción, Ferias, Venta de Automóviles, Estación de Servicio Automotriz (2). Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 75 m ² de superficie útil construida.
* Venta Minorista, mayorista y o de consumo propio, de Combustibles, líquidos y Gaseosos, Venta de Maquinarias (2). Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 50 m ² de superficie útil construida (sobre 150 m2)
* Venta Minorista, mayorista y/o de consumo propio, de Combustibles, sólido (leña, carbón, etc.) Mínimo 1 estacionamiento	1 por cada 50 m ² de superficie útil construida (sobre 50 m2)
Deportes	
Casa Club, Gimnasio	1 por cada 40 m2 de superficie útil construida.
* Graderías	1 por cada 25 espectadores
* Canchas Tenis, Bowling y otras	2 por cancha
* Cancha Fútbol, Rugby	5 por cancha
* Piscinas	1 por cada 12 m ² de sup. de piscina
Educación	



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN ARICA

* Establecimientos de Enseñanza Media y Básica (1)	1 por cada 100 m ² construidos.
* Establecimientos de Enseñanza Técnica o Superior (1)	1 por cada 100 m ² construidos.
Esparcimiento (2)	
* Cines, Teatros, Auditorios	1 por cada 50 espectadores
* Hotel, Apart-Hotel, Residenciales	1 por cada 100 m ² construidos.
* Moteles	1 por cada 100 m ² construidos.
* Restaurante, Discoteca	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
* Entretenimientos al aire libre, zonas de picnic	1 por cada 200 m ² de predio
Salud	
* Unidades de Hospitalización	0,1 por cama
* Unidades de Tratamiento	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
* Consultas Médicas (1)	1 por cada 20 m ² de sup. útil const.
Servicios	
* Oficinas o Agrupaciones de Oficinas. Mínimo 2 estacionamientos	1 por cada 65 m ² de superficie útil construida (sobre 130 m ²)
* Talleres artesanales inofensivos (2). Mínimo 1 estacionamientos, (sobre 200 m ²)	1 por cada 100 m ² de superficie útil construida (sobre 200 m ²)
* Talleres de reparación de vehículos y Garajes (además del espacio de trabajo). Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 50 m ² de superficie útil construida (sobre 150 m ²)
Industria y Almacenamiento	
Industria, (2). Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 100 m ² de superficie útil construida (sobre 300 m ²)
*Almacenamiento (2).	1 por cada 500 m ² de superficie útil construida.
Vialidad y Transporte	
* Terminal FFCC	10 por andén
* Terminal Rodoviario	3 por andén
Comercio Mayorista	
* Terminal Agropecuario y/o Pesquero (3)	1 por cada 75 m ² de superficie útil construida ó 1 por cada 200 m ² de terreno