

- a) En relación a la **Zonificación** es necesario informar que el predio en consulta se emplaza en un 100% en Zona Z2 "Zona Residencial Mixta", de la "Modificación del Plan Regulador de Iquique".

Imagen N°2: Zona Z2 "Zona Residencial Mixta", Plano Zonificación Modificación Plan Regulador de Iquique.



- b) **Usos de Suelo y Normas Urbanísticas:**

Según la Enmienda aprobada por Decreto Alcaldicio N°710 de fecha 01.04.2013, publicada en el D.O. con fecha 13.04.2013, la cual modifica las normas urbanísticas.

Zona Z2 "Zona Residencial Mixta".

Artículo 2°

Modificase el artículo 59° de la Ordenanza Local, en el sentido de alterar las normas urbanísticas de la Zona Z2 Zona Residencial Mixta, según los siguientes márgenes:

- disminuir en un 30% la superficie predial mínima,
- incrementar en un 30% los coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad,
- disminuir en un 100% la exigencia de antejardines.
- incrementar las rasantes dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,
- disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, quedando los Cuadros de Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación C.1.1, C.1.2, C.2, C.3.1, C.3.2 y C.3.3, según se indica a continuación:

C.1.1 Vivienda Unifamiliar pareada, aislada Art. 2.1.25 OGUC Z2

Superficie Predial Mínima (m2)	Coficiente de Ocupación de Suelo	Coficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distancia mínimo a medianeros	Adosamiento	S. Agrup. Aislado Pareado
175	0.8	1.3	10.5 o 3 pisos	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	Continuo* Altura máx. 10.50 mts.

*Ord. MInvu 382/2011. Profundidad máxima edificación continua será de libre determinación.

C.1.2 Vivienda, en altura media aislada Art. 2.1.25 OGUC Z2

Superficie Predial Mínima (m2)	Coficiente de Ocupación de Suelo	Coficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distancia mínimo a medianeros	Adosamiento	S. Agrup. Aislado Pareado
1050	0.4	2.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	No se permite	Continuo* Altura máx. 10.50 mts.

*Ord. MInvu 382/2011. Profundidad máxima edificación continua será de libre determinación.

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

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

C.2 Equipamiento Art. 2.1.33 - 2.1.35 - 2.1.36 OGUC

Z2

Superficie Predial Mínima (m2)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo.	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento Aislado
525	1.0	2.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	Aislado

C.3.1 Establecimientos de impacto similar al industrial OGUC Art° 2.1.28 - 4.14.1 y 4.14.2 Z2

Superficie Predial Mínima (m2)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
245	0.9	2.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	Aislado Pareado

C.3.2 Almacenamiento inofensivo OGUC Art° 2.1.28 - 4.14.1 y 4.14.2

Z2

Superficie Predial Mínima (m2)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
245	1.0	1.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	Aislado Pareado

C.3.3 Talleres de carácter inofensivo OGUC Art° 2.1.28 - 4.14.1 y 4.14.2

Z2

Superficie Predial Mínima (m2)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
245	0.9	0.8	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	Aislado Pareado

- **Cabe hacer presente que la citada enmienda debe cumplir con lo estipulado en Ord. N°035 de fecha 05.01.2016 de Contraloría Regional de Tarapacá, que en lo que interesa indica: “Ahora bien, atendido lo dispuesto en los artículos 1°, 10 y 11, del mencionado decreto N°710 de 2013 y el artículo único del decreto N°119, de 2014, es dable concluir que, a través del procedimiento de enmienda del plan regulador comunal de Alto Hospicio se incorporaron nuevos usos de suelos a las zonas Z-7, Z-10 y Z-5, cuestión que, de conformidad con lo indicado en los párrafos precedentes, resulto improcedente”.**

Señalando en su inciso final: “En consecuencia, atendido lo indicado en el cuerpo de este oficio, la autoridad administrativa deberá adoptar las medidas de regularización que jurídicamente resulten procedentes, teniendo presente que, en todo caso, que los errores de la administración no pueden afectar a terceros que hayan adquirido derechos de buena fe, y sin perjuicio, naturalmente, de las responsabilidades que puedan resultar comprometidas (aplica dictámenes N°59.829 de 2008 y 17.954 de 2013).

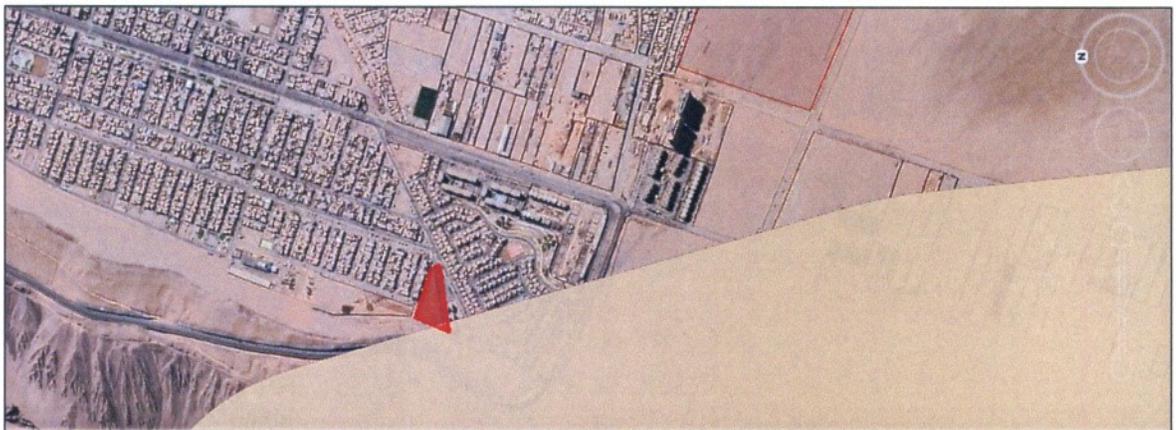
- c) **Respecto a la vialidad del predio en consulta (ver imagen N°3) le atraviesa una vía denominada Avenida Parque 3 (A.P.3 polígono de color azul) con un perfil de 67 m entre Líneas Oficiales, de acuerdo con el Plano de Vialidad de la “Modificación del Plan Regulador de Iquique”, encontrándose en más del 97% de la superficie del predio (polígono de color amarillo), se encuentra afecto por la citada vialidad, y la superficie de 206 m² corresponde a zona Z2 (polígono de color verde) correspondiente a la porción de terreno hábil para un futuro Permiso de Edificación.**

Imagen N°3: Vía A.P.3 atraviesa al predio en consulta.



- d) Además, mencionar que, en el marco de lo que establece el “Plan Regulador Intercomunal Costero Región de Tarapacá, Comunas de Iquique, Alto Hospicio y Huará”, promulgado con fecha 05.07.2022, los riesgos asociados al predio en revisión, afectan en parte de la superficie, según lo que estipula la ordenanza del Plan, emplazado en Zona ARR-6 “Áreas de Riesgo Asociadas a Fallas Geológicas Activas” (ARR-6 color amarillo imagen N°4)

Imagen N°4: Riesgos del PRICT que afectan al predio en consulta.



Saluda atentamente a usted,



DIEGO REBOLLEDO FLORES
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE TARAPACÁ

DRF/VGO/GAG/ASY
DISTRIBUCION:

- Destinatario,
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Oficina de Partes

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

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