



ORD.: N° 938

ANT.: Ord. N°143 fecha 07.10.2022 de EP Gestora MasHogar, solicitando pronunciamiento respecto del trazado vial y zonificación, según IPT vigente en la comuna de Alto Hospicio, que afecta al predio del proyecto habitacional asociado al comité Elvia Oxa.

MAT.: Se pronuncia respecto del trazado vial y zonificación, según IPT vigente en la comuna de Alto Hospicio, que afecta al terreno del proyecto habitacional asociado al comité Elvia Oxa.

ADJ.: Informe DUI N°62/2022.

IQUIQUE, 21 DIC 2022

A : EDUARDO CABRERA ORTIZ
ARQUITECTO ENTIDAD PATROCINANTE GESTORA MASHOGAR LTDA.

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE TARAPACÁ

1. Me refiero a ORD. indicado en ANT., por medio del cual el Sr. Eduardo Cabrera Ortíz, arquitecto de la Entidad Patrocinante Gestora MasHogar Ltda., solicita pronunciamiento, conforme a las facultades legales delegadas a esa Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), sobre zonificación y vía que afecta a predio fiscal donde se proyecta desarrollar el conjunto habitacional asociado al comité Elvia Oxa.

Al respecto, por parte del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DUI) de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) Región de Tarapacá, se procedió al análisis de los antecedentes presentados y se elaboró el Informe DUI N°62/2022 como respuesta a lo consultado.

Saluda atentamente a usted,



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

DRF/VGC/GAG/CRM

DISTRIBUCION:

- Destinatario. Tel: 940545730 - 963622744
- 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

INFORME DUI N°62/2022

1. El Presente informe es desarrollado por el Departamento de Desarrollo Urbano e infraestructura (DUI) de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Tarapacá (SEREMI MINVU), el cual se refiere a la **revisión técnica y de normativa urbana de predio fiscal de la Comuna de Alto Hospicio**, donde se proyecta desarrollar el conjunto habitacional asociado al comité Elvia Oxa. Lo anterior en respuesta a su consulta de Ord. N°143 de fecha 07.10.2022, sobre zonificación y vialidad que afecta al predio.

Imagen N°1: Ubicación del Predio Fiscal

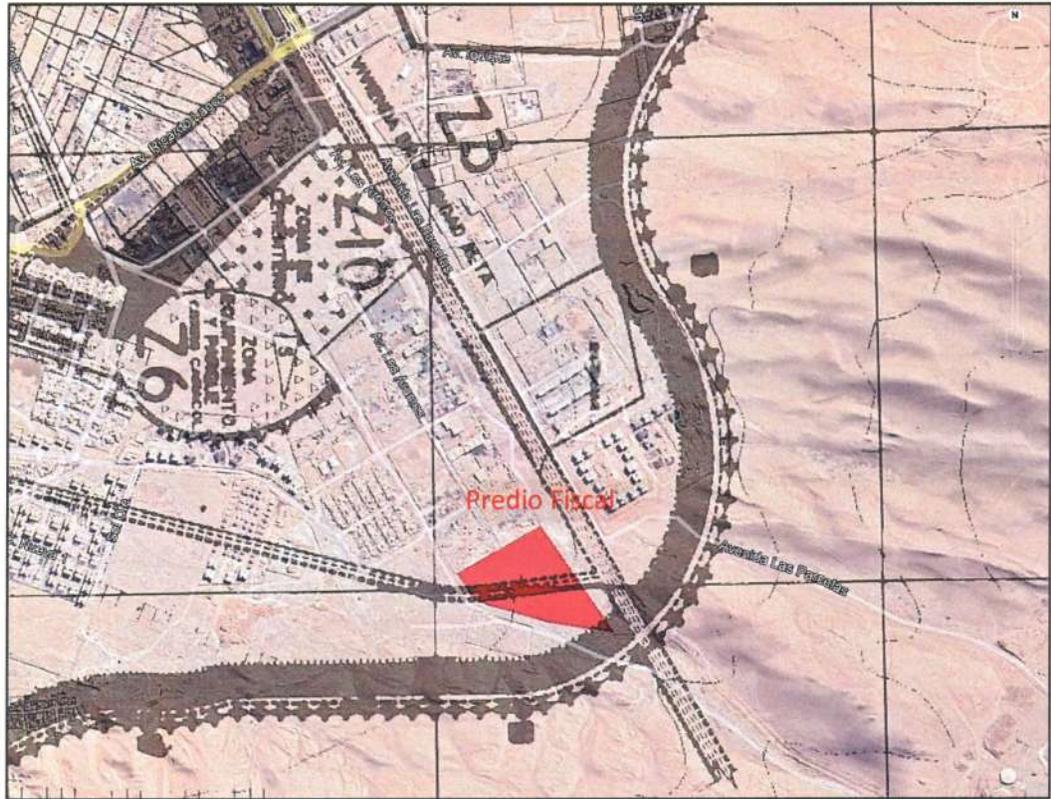


El predio en revisión se emplaza en el sector Sur Oriente de la Comuna de Alto Hospicio (Imagen N°1) y cuenta con una *superficie aproximada de 4,0 has.*

2. Al respecto, se informa que, revisadas las planimetrías pertinentes a lo consultado **en relación a la "Modificación del Plan Regulador de Iquique"** aprobada por Resolución Afecta N°40 de fecha 24.12.2001 del Gobierno Regional de Tarapacá, con el **objetivo de identificar la(s) zonificación(es) que le corresponde al predio en revisión, determinar el trazado de la(s) vía(s) que pasan por el terreno y si es pertinente o no crecer el polígono hasta Av. Las Parcelas**, se realizó el siguiente análisis:
 - a) A partir del resultado de la superposición (Imagen N°2) en una imagen Google Earth, con el Plano de zonificación de la **"Modificación del Plan Regulador de Iquique"**, aprobada por Resolución Afecta N°40 de fecha 24.12.2001 del Gobierno Regional de Tarapacá, además de los puntos

georreferenciados del polígono del predio, es posible determinar que el predio se emplaza en su totalidad en Zona Z3- Zona Residencial en Densidad Alta.

Imagen N°2: Superposición Imagen Google Earth, Plano de zonificación “Modificación del Plan Regulador de Iquique” del Observatorio Urbano MINVU y Polígono Predio Fiscal.



Las normas urbanísticas correspondientes a la Zona Z3 son las siguientes:

Artículo 3°

Modificase el artículo 60° de la Ordenanza Local, en el sentido de incrementar en un 20% la densidad de la Zona Z3 Zona Residencial en Densidad Alta, quedando el texto como sigue:

Z3 Zona Residencial en Densidad Alta
Densidad Bruta Máxima: 240 Hab/Ha.

Artículo 4°

Modificase el artículo 60° de la Ordenanza Local, en el sentido de alterar las normas urbanísticas de la Zona Z3 Zona Residencial en Densidad Alta, según los siguientes márgenes:

- disminuir hasta 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 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 Unifamiliar aislada y/o pareada Art. 2.1.25 OGUC **Z3**

Superficie Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema Agrupamiento Aislado Pareado
100	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 **Z3**

Superficie Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema Agrupamiento 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.

C.2 Equipamiento Art. 2.1.33 - 2.1.35 - 2.1.36 OGUC **Z3**

Superficie Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema Agrupamiento Aislado Pareado Continuo*
525	1.0	2.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	No se permite	

*Ord. MInvu 208/2012. La altura y profundidad máxima edificación continua será de libre determinación.

C.3.1 Establecimientos de impacto similar al industrial OGUC Art° 2.1.28 - 4.14.1 y 4.14.2 **Z3**

Superficie Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema Agrupamiento Industria molesta Aislado
525	1.0	2.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	Industria Inofensiva Aislado Pareado Continuo*

*Inciso 2° Art. 2.1.28 OGUC: Calificada la actividad como inofensiva, aplica altura y profundidad de continuidad de libre determinación. (Ord. MInvu 208/2012)

C.3.2 Almacenamiento inofensivo OGUC Art° 2.1.28 - 4.14.1 y 4.14.2 **Z3**

Superficie Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento Aislado Pareado Continuo*
525	1.0	2.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	

*Inciso 2° Art. 2.1.28 OGUC: Calificada la actividad como inofensiva, aplica altura y profundidad de continuidad de libre determinación. (Ord. MInvu 208/2012)

C.3.3 Talleres de carácter inofensivo OGUC Art° 2.1.28 - 4.14.1 y 4.14.2 **Z3**

Superficie Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima (mts)	Rasantes	Antejardín	Distanciamiento mínimo a medianeros	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento Aislado Pareado Continuo*
525	1.0	2.3	Libre	80°	No exigible	Según art. 2.6.3 OGUC	Según art. 2.6.2 OGUC	

*Inciso 2° Art. 2.1.28 OGUC: Calificada la actividad como inofensiva, aplica altura y profundidad de continuidad de libre determinación. (Ord. MInvu 208/2012)

- b) Con relación a la vialidad que afecta el predio de interés, como resultado de la superposición (Imagen N°3 y N°4) en una imagen Google Earth, con el Plano vial de la **“Modificación del Plan Regulador de Iquique”**, aprobada por Resolución Afecta N°40 de fecha 24.12.2001 del Gobierno Regional de Tarapacá, además de los puntos georreferenciados del polígono del predio de acuerdo documentación presentada por la EP, **es posible determinar que al predio fiscal lo atraviesa la Vía V.C.A.M.4, dividiéndolo en dos lotes**, tal como se muestra a continuación:

Imagen N°3: Superposición Imagen Google Earth, Plano vial Modificación del Plan Regulador de Iquique y Polígono Predio.



Imagen N°4: Plano vial Modificación del Plan Regulador de Iquique y Polígono

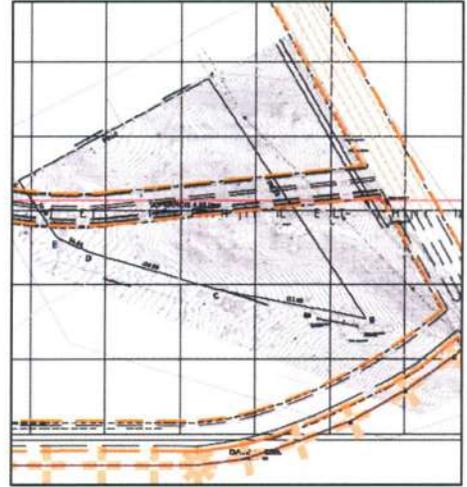
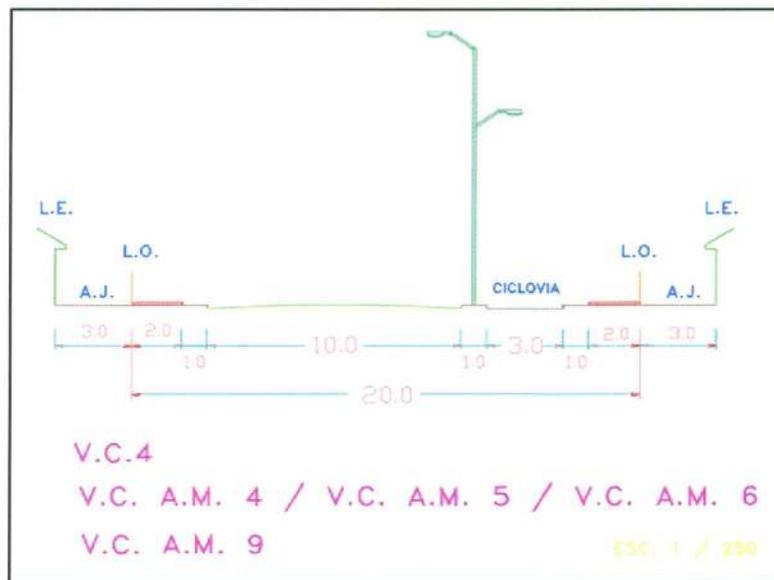


Imagen N°5: Perfil Vial V.C.A.M.4 Plano Vial Modificación del Plan Regulador de Iquique.



ARTICULO N° 78 VIALIDAD

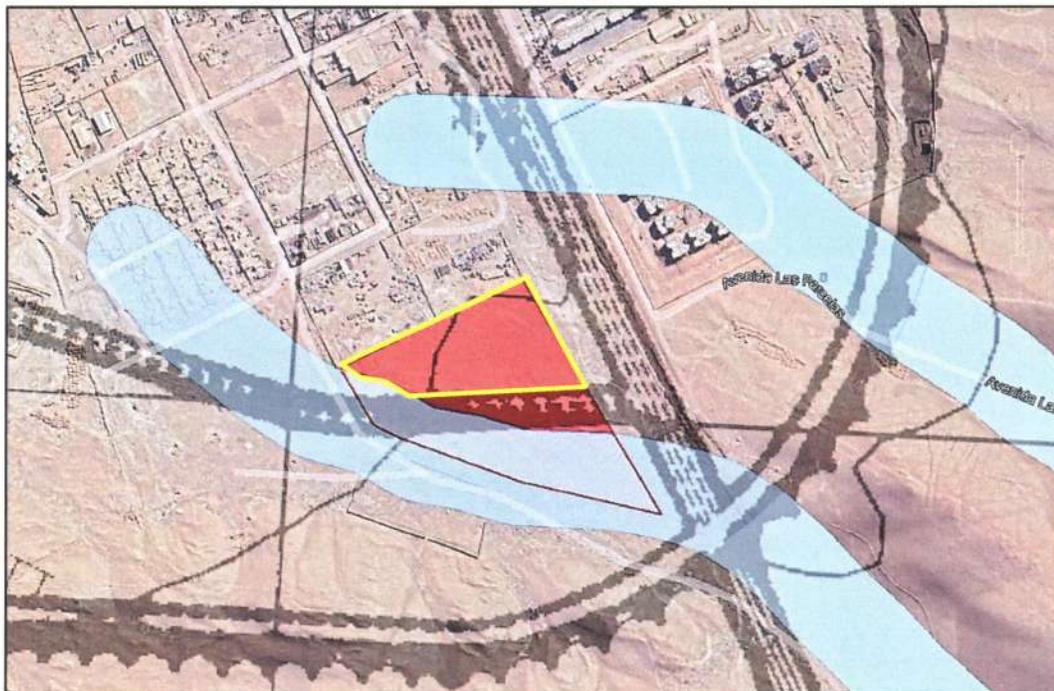
La vialidad de la localidad de Alto Hospicio – Alto Molle, se establece en los planos y se divide en vías estructurantes y no estructurantes, siendo las primeras de acuerdo a la O. G. de U. y C. vigente, las vías troncales y colectoras y las no estructurantes, las vías de servicios, locales y pasajes.

Vías	Tramo	Tipo	Ancho entre líneas oficiales
V.C. A.M. 4	V.T.A.M.3 V.T.A.M.1	V.C.4	20m

De lo anteriormente expuesto, se informa que de las 4,03 has. que comprende el predio, una superficie de 0,80 has. se encuentra afecta por la vía V.C.A.M.4, dividiendo el terreno en dos lotes con un total de 3,23 has.

Adicionalmente a lo consultado, se realiza la superposición del predio con el Plan Regulador Intercomunal Costero, región de Tarapacá (P.R.I.C.T.), comuna de Iquique, Alto Hospicio y Huara, publicado en el Diario Oficial con fecha 05.07.2022, detectándose que el predio se ve afectado por la Zona ARR-3.1 Área de Remoción y Esguimiento Torrencial 1, graficada con color celeste, tal como se advierte en la siguiente imagen:

Imagen N°5: Superposición Imagen Google Earth, Plano vial Modificación del Plan Regulador de Iquique, Zona ARR-3.1 del Plan Regulador Intercomunal Costero región de Tarapacá y Polígono Predio.



Finalmente, en función de lo graficado en Imagen N°5, al superponer el Plan Regulador Intercomunal Costero región de Tarapacá (P.R.I.C.T.) sobre los lotes resultantes de la superposición del predio con el plano de vialidad de la “Modificación del Plan Regulador de Iquique”, se advierte que el lote sur se ve afectado por el riesgo ARR-3.1 casi en su totalidad, mientras que el lote norte se ve afectado por el riesgo mínimamente en su deslinde poniente, quedando una superficie de 1,69 has aprox, graficada con línea amarilla, libre de afectaciones tanto viales como de riesgo.

- c) Por su parte, en cuanto a la consulta realizada por la EP referida a si es pertinente o no crecer el polígono en análisis hasta Av. Las Parcelas, es del caso hacer presente que esto no sería un requisito, toda vez que el proyecto tendría acceso por la vía V.C.A.M.4, sin embargo, en función de lo concluido en punto precedente, dado la reducción de superficie que sufre el polígono se sugiere evaluar la posibilidad de extenderlo hasta Av. Las Parcelas con el fin de poder proyectar una mayor dotación de viviendas.

CAROLINA RODRÍGUEZ MOLINA
ARQUITECTO - ANALISTA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
URBANO E INFRAESTRUCTURA
SECRETARIA REGIONAL MINVU DE TARAPACÁ

Iquique, 20 de Diciembre de 2022.