



ORD.: N° 0170

**ANT.:** - Su Ord. N° 1000/2017  
- Ordenanza del PRC de Iquique

**MAT.:** Fija sentido y alcance art. 8 de la Ordenanza del Plan Regulador de Iquique en particular en lo relativo a cantidad mínima de estacionamientos requeridos.

IQUIQUE, 13 FEB 2018

**A : SR. MAURICIO SORIA MACCHIAVELLO**  
**ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE**

**DE : SR. JUAN CARLOS PALAPE SOTO**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)**  
**REGION DE TARAPACÁ**

Que mediante su Ord. N° 1000 de fecha 30 de noviembre de 2017, se ha requerido a esta SEREMI para que en conformidad a lo previsto en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), se fije el alcance del art. 8 de la Ordenanza del Plan Regulador de la comuna de Iquique, con el objetivo de determinar el número de estacionamientos requeridos para el Anteproyecto para Reposición del Estadio Municipal Tierra de Campeones.

Lo anterior en atención a que el citado art. 8, respecto del Subsector E-1 Mosquito Cabezal Norte, fija como parámetro para equipamiento deportivo: 01 estacionamiento por cada 25 metros cuadrados, sin especificar si estos corresponden a superficie edificada o útil.

Se debe considerar lo estipulado en el art. 15 de la Ordenanza Local que indica: *"Para el cálculo de superficies de una edificación se aplicaran los Artículos 5.1.11. y 6.1.5. de la OGUC, según corresponda".* El Art. 5.1.11. de la OGUC, señala expresamente que *"La superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las siguientes superficies parciales: 2 1. En cada piso, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales. En el caso de escaleras, sólo se calculará su superficie edificada en cada piso si éstas no forman parte de una vía de evacuación. 2. En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad. En cada piso no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común. En el caso de planos inclinados, la superficie edificada se determinará por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 m sobre él. En el caso de cuerpos salientes, se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es igual o superior a 1,60 m."*

Que las situaciones referidas son extensivas para la totalidad de los sectores y subsectores a que se refiere el art. 8, de donde resulta la necesidad de que se interprete la norma citada a fin de fijar su sentido y alcance, para la cual se ha considerado lo siguiente:

1. Que la interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial, deben ajustarse a los criterios generales en la materia, según lo dispuesto en art 1.1.5 de la OGUC.
2. Que, para el efecto anterior, se ha estimado procedente la revisión de los instrumentos de planificación para la comuna de Iquique, a fin de determinar los parámetros que el planificador ha estimado procedente aplicar respecto de la comuna de Iquique, siendo posible destacar lo siguiente:
  - a) Que la modificación al PRC de Iquique que introduce Plan Seccional Sur de fecha 08.08.1989, en su art. 18 utiliza, de manera principal como parámetro para fijar el número de estacionamientos de los equipamientos que allí se indica, el de "metros cuadrados edificados". Norma que fue replicada en enmienda al PRC de la Comuna y Seccional Sur de fecha 11 de abril de 2007.
  - b) Que el art 8 de la Modificación al PRC Iquique con Plan Seccional Teatro Municipal, de fecha 11.12.1989, fija como parámetro para determinar el número de estacionamientos para los equipamiento que indica, el de metro cuadrado edificado.
  - c) Que la modificación al PRC Iquique que introduce Plan Seccional Borde Costero-Ciudad de Iquique, fija como parámetro para determinar el número de estacionamientos para los equipamientos que indica, el de metro cuadrado construido.

De acuerdo a lo indicado es posible concluir lo siguiente:

- a) A la fecha y respecto de los sectores o subsectores a que se refiere el art. 8 de la Ordenanza del PRC de Iquique, no aparece de manera expresa el parámetro que permita determinar el número de estacionamientos. Así, no existe claridad si la expresión: "metros cuadrados" que indica, se encuentra referida a superficie útil o edificada de acuerdo a lo previsto en el art. 1.1.2 de la OGUC.
- b) No es posible considerar el patrón: "metro cuadrado", por sí solo, en tanto no otorga la certeza debida, respecto de su extensión y forma de aplicación.
- c) Que el art. 1.1.2 de la OGUC, entre otros, define los conceptos de "superficie edificada" y "superficie útil", los cuales lógicamente permiten delimitar de manera cierta el alcance a que debe responder los mínimos fijados por el art. 8.
- d) Que el legislador, como se ha indicado en el punto N° 2 de este instrumento, se ha pronunciado de manera recurrente, en diversos instrumentos de planificación correspondientes a la comuna de Iquique citados en el punto anterior, **la conveniencia y obligación para que el parámetro a considerar sea como regla general el de metros cuadrados edificados, siendo la aplicación de superficie útil de carácter excepcional.** Así se desprende además de lo preceptuado en el Art. 15 de la Ordenanza Local.
- e) Que si bien los instrumentos a que alude el punto N° 2, son previos a la modificación de la OGUC que introduce los conceptos de superficie edificada y superficie útil, entendemos que la expresión metros cuadrados edificados debe ser considerada de acuerdo a la definición que le otorga el legislador, en

el punto 1.1.2., en tanto los instrumentos de planificación deben ajustarse a la normativa legal y reglamentaria vigente (Dictamen N° 41250/2017 CGR).

f) Que de acuerdo a lo anterior y habida consideración a los elementos lógico y sistemático de interpretación que suponen debida correspondencia y armonía del cuerpo normativo que en este caso corresponde a la Ordenanza del PRC de Iquique y los respectivos Planes Seccionales, y a su vez de ésta, con la normativa legal y reglamentaria que rige esta materia, esta Seremi entiende que la referencia efectuada en el art 8 de la Ordenanza de PRC de Iquique, al fijar el número de estacionamientos para los equipamientos que indica, corresponde a **metros cuadrados de superficie edificada, conforme la definición contenida en el art. 1.1.2 de la OGUC.**

Saluda atentamente a Ud.,

   
**JUAN CARLOS PALAPE SOTO**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)**  
**REGIÓN DE TARAPACÁ**

JCPS/YIL/CDG/ASY  
Distribución:

- Destinatario
- Departamento de Desarrollo Urbano
- Sección Jurídica.
- Oficina de partes