



ORD.: N° 0681

ANT.: Su Carta de fecha 21.07.2022, en que solicita pronunciamiento respecto al proceder de la Dirección de Obras Municipales de Iquique al otorgar CIP con densidad máxima contemplada en el Plan Regulador intercomunal del Borde costero de Tarapacá.

MAT.: Se pronuncia conforme a las facultades del Art. 4° de la LGUC respecto a la aplicación de las densidades máximas contenidas en el Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá.

IQUIQUE, 12 SEP 2022

A: YENY OSORIO LOZAN
REVISOR INDEPENDIENTE ARQUITECTURA

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

1. Se ha recibido en esta SEREMI, su carta de fecha 21.07.2022, mediante la cual solicita pronunciamiento en conformidad con las facultades establecidas en el Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), respecto del actuar de la dirección de Obras Municipales de Iquique al extender el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 735, de fecha 30.06.2022, indicando como densidad máxima para el predio Rol N° 710-010, ubicado en el Subsector "D-2 Balmaceda", 800 habitantes por hectárea, que corresponde a aquella considerada en el Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá (PRICT), vigente desde el 05 de julio de 2022.

2. Al respecto cabe hacer presente que, tal como se señala en su misiva, el PRICT ha establecido densidades máximas para las comunas que norma, en el artículo 2.4.2 de su Ordenanza, que indica:

"Artículo 2.4.2 Densidades Máximas

Para los efectos de la **elaboración o modificación** de los Planes Reguladores Comunales de Iquique, Alto Hospicio y Huara, se determinan las siguientes densidades brutas máximas para las Áreas AU, diferenciadas por comunas:

Cuadro 2: Densidades Brutas Máximas

Comuna	Densidades brutas máxima Hab/ha
Iquique	800 hab/ha
Alto Hospicio	600 hab/ha
Huara	120 hab/ha

3. Así, estas densidades han sido establecidas para **la futura elaboración del Plan Regulador Comunal (PRC), en el caso de la comuna de Huara y para las futuras modificaciones de sus instrumentos de planificación, en el caso de las comunas de Iquique y Alto Hospicio**, pero en ningún caso viene a modificar las densidades contenidas en los PRC vigentes y tampoco cumple el rol de norma supletoria en silencio del instrumento actual, como es el caso en comento en que la zona "D-2 Balmaceda" no señala densidad máxima.

4. La **Circular DDU 398**, que Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos, y Ordenanzas Locales para los Planes Reguladores Comunales, Seccionales y Enmiendas mediante el "Manual para la confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)", en el punto 2.2.8 "Capítulo 8 Densidades Promedio y Máximas", claramente establece que:

"En este capítulo se encuentran aquellas normas que aplicarán sólo a la formulación o modificación futura de los planes reguladores comunales, determinando límites a las densidades promedio y/o

máximas. Por lo anterior, estas densidades no son aplicables a los proyectos de urbanización y/o edificación.

Las disposiciones relativas a densidades promedios y densidades máximas, se encuentran entre las facultades que tienen los instrumentos de planificación intercomunales y metropolitanos, cuyos alcances son permanentes y aplican para los efectos de modificación y/o formulación de los instrumentos de planificación comunal en atención a su naturaleza jerárquica imperativa, y en concordancia con lo señalado en el artículo 28° de la LGUC."

5. Ahora bien, respecto del sector **D-2 Balmaceda** del PRC de la comuna de Iquique, vigente desde el año 1981, efectivamente **no reguló la densidad máxima en la zona; no obstante, la interacción de los indicadores de las demás normas urbanísticas que sí están presentes y se regulan en el sector podrán otorgar la intensidad de ocupación del predio en cuestión, dependiendo del tamaño del terreno,** a saber:

CONDICIONES DE USOS DE SUELO							
Usos de Suelo Permitidos			Residencial; Equipamiento de todas las clases. Espacio Público; Áreas Verdes.				
Usos de Suelo Prohibidos			Actividad Productiva.				
CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACIÓN							
SUP. PRED. MINIMA <i>m²</i>	COEF. DE OCUPACION DE SUELO	COEF. MAXIMO CONSTRUCT.	SISTEMA AGRUP.	ALTURA MAXIMA EDIFICACIÓN CONTINUA	RASANTE <i>Grados sexagesimales</i>	DISTANCIAM. MINIMO A MEDIANERO <i>(m)</i>	ANTEJARDIN MINIMO <i>(m)</i>
115	0.8 (*)	---	A-P-C	11 m (**)	O.G.U.C.	O.G.U.C.	No exigible

(*) El término "Profundidad del Cuerpo Paralelo a la Calle" se entenderá para efectos de esta ordenanza como "Profundidad Máxima de Continuidad". Este se asimilará o será proporcional al Coeficiente de Ocupación de Suelo.

- Permitase coeficiente de ocupación de suelo de hasta 1.0, sólo al uso de suelo Equipamiento Comercial, en predios de hasta 300 m², en los Subsectores C1 Pueblo Nuevo y Subsector D2 Balmaceda. Estos equipamientos comerciales sólo podrán tener una altura no superior a 3,50 m en primer piso. Esta disposición no será aplicable a edificios de uso de suelo Actividades Productivas, tales como bodegas, talleres, industrias, etc.

(**) Se permitirá sólo edificación aislada sobre la altura máxima de la edificación continua, de conformidad a lo previsto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

(Fuente: Plan Regulador Comunal de Iquique)

Saluda atentamente a Ud.,



FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ SEGOVIA
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTRIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE TARAPACA



FJMS/GAG/VGC
DISTRIBUCION:
Destinatarios:

- Destinatario
- Dirección de Obras Municipales Iquique
- Dirección de Obras Municipales Alto Hospicio
- Dirección de Obras Municipales Huara
- Departamento Desarrollo Urbano
- Sección Jurídica
- Oficina de Partes