SEREMI
Región de Tarapacá

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD.: N° 977

ANT.: Presentación realizada por el Héctor Rebollo Zagal, en representación de la sociedad INMOBILIARIA DE VIVAR, solicitando interpretación del IPT – Plan Regulador Intercomunal Costero Región de Tarapacá.

MAT.:: Se pronuncia respecto a consulta realizada sobre interpretación del IPT – Plan Regulador Intercomunal Costero Región de Tarapacá, en relación al emplazamiento del inmueble ubicado en Av. Arturo Prat S/N°.

IQUIQUE, 30 DIC 2022

A : HECTOR REBOLLO ZAGAL
REP. LEGAL INMOBILIARIA DE VIVAR LTDA

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

1. Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo región de Tarapacá su ingreso individualizado en el antecedente, a través del cual solicita, "*mediante la facultad indicada en el Art.4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la interpretación del Plan regulador Intercomunal Costero, Región de Tarapacá (PRICT)*" en cuanto a que "la determinación de las Zonas de extensión urbana definidas y contenidas en la Memoria Explicativa, deben prevalecer por tratarse de un instrumento con supremacía jerárquica."

2. De lo anterior, en relación al caso es dable hacer presente los siguientes antecedentes:

   2.1. Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 971 de fecha 11/08/2022 de la Dirección de Obras municipales de Iquique, informa que el inmueble ubicado en Av. Arturo Prat S/N°, Rol de Avalúo N° 4704-4, ***se emplaza en la Zona de Extensión Urbana ZEU-4*** del PRICT.

   2.2. Con fecha 04.10.2022, mediante CARTA ingresada a la DOM de la Municipalidad de Iquique, INMOBILIARIA DE VIVAR LTDA. interpone recurso de revisión, de conformidad a lo prescrito en el artículo 60 de la Ley 19.880, en contra de la resolución administrativa plasmada en el referido CIP N° 971, bajo el supuesto que "***el inmueble no se encontraría emplazado en la Zona ZEU-4 del PRI***"

   2.3. Mediante ORD. N° 295 de fecha 11.10.2022, la Dirección de Obras Municipales de Iquique, ante el principal fundamento expuesto por el interesado, advierte que, según la ubicación del predio y su emplazamiento respecto a la zonificación establecida en el PRICT, **el citado CIP se encontraría correctamente emitido**. Sin embargo, conforme a la formulación de ocupación de territorio de la memoria explicativa, la ubicación del predio se encontraría emplazada en una zona distinta. Ante lo cual sugiere "*la interpretación de esta Secretaría Ministerial conforme a lo establecido en el artículo 4 del D.F.L. N°458/1976 LGUC*." (*Destacados nuestros*)

3. Conforme a los antecedentes indicados y adjuntos a su presentación, señala que para el otorgamiento del aludido CIP, el DOM "*sólo tuvo en consideración el plano que grafica la zonificación, omitiendo para tal decisión el contenido de la memoria explicativa, instrumento último que por su supremacía legal debió tenerlo en vista en su resolución y del cual resulta que el inmueble ubicado en Av. Arturo Prat S/N°, Rol de Avalúo N° 4704-4 de Iquique,* ***se encuentra emplazado en la Zonificación ZEU-1 del PRICT***" (*Destacados nuestros*)

4. En ese contexto, y como cuestión previa a resolver el aspecto que se consulta, es conveniente recordar que el Plan Regulador Intercomunal está compuesto por tres elementos, los cuales, para todos los efectos, según lo prescrito en el artículo 35 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **constituyen un solo cuerpo normativo**.

   En este sentido, es preciso consignar que, el instrumento de planificación contendrá, una *memoria explicativa*, en la cual se podrán revisar los objetivos, metas y programas de acción que sirven de base a las proposiciones del instrumento; la *ordenanza* que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes y *los planos*, que expresan gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc.

5. En lo concerniente, es preciso señalar que la Memoria Explicativa estableció para ZEU-4 lo siguiente:

d) Zonas de Extensión Urbana 4

ZEU-4

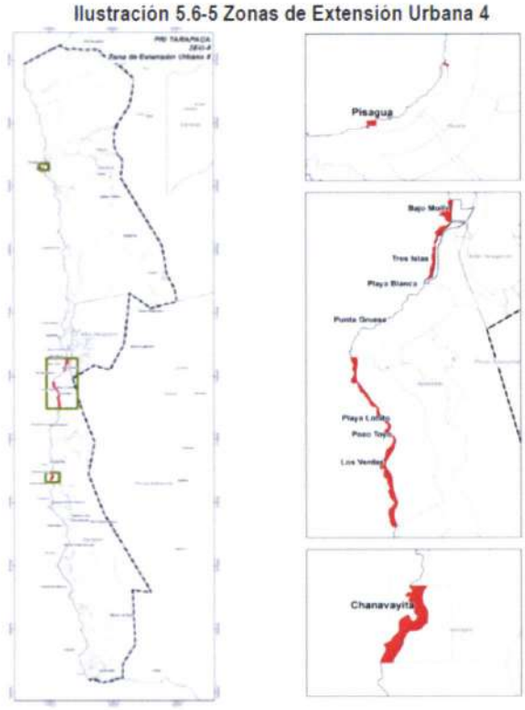
Esta zona cubre una superficie aproximada de 387,84há y corresponde a un área de habilitación condicionada definida tomando como referencia aquellos territorios localizados bajo la cota +20m.s.n.m., la cual presenta condiciones de susceptibilidad asociada a inundación por efecto de maremoto o tsunami.

En esta categoría se encuentran:

1) Comuna de Iquique:
-Tres Islas.
-Bajo Molle.
-Playa Lobito.
-Los Verdes.
-Sector borde costero sur localidad de Chanavayita.

2) Comuna de Huara:
-Sector norte y sur localidad de Pisagua.

Ilustración 5.6-5 Zonas de Extensión Urbana 4



Fuente: Plan Regulador Intercomunal Costero Región de Tarapacá, Comunas de Iquique, Alto Hospicio y Huara

6. En examen de la información sobre la descripción y los elementos técnicos con los que se define el área de extensión urbana que comprende la **Zona ZEU-4**, es del caso anotar que "*Esta zona* ***cubre una superficie aproximada de 387,84há*** *y corresponde a un área de habilitación condicionada definida tomando como referencia aquellos territorios localizados bajo la cota +20m.s.n.m., la cual presenta condiciones de susceptibilidad asociada a inundación por efecto de maremoto o tsunami*."

7. Puntualizando lo anterior, para la lectura armónica de los elementos que componen el aludido plan regulador intercomunal, y dilucidar la posible discrepancia entre el plano del área y los objetivos de planificación fijados, **resulta relevante determinar la correspondencia entre la superficie definida para las zonas de extensión urbana y lo graficado en los planos oficiales del instrumento**.

Al respecto es pertinente anotar, y como se ha señalado en el artículo 5.6.2. de la memoria; **Área de Extensión Urbana** "*Son aquellas localizadas fuera de los límites de área urbana, destinadas a absorber el crecimiento urbano tanto para uso residencial, equipamiento, actividades productivas e infraestructura,* ***las que se grafican en los planos de Zonificación*** *del presente Plan*."

Luego, procede citar lo indicando en el cuadro ***5.6-5 Zonas de Extensión Urbana***, pues con el objeto de precisar la cabida que comprenden dichos territorios, el planificador definió el siguiente cuadro de superficies:

Macro zona	Nombre de la Zona	Sigla	Sector	Hectáreas
Zonas de Extensión Urbana	Zona de Extensión Urbana 1	ZEU-1	Entre Límite Urbano Oriente de Iquique y trazado de Ruta A-16	61,76
			Bajo Molle y Tres Islas	186,40
			Localidad de Huara	86,21
	Zona de Extensión Urbana 2	ZEU -2	Sector Playa Lobito y Los Verdes	2.121,26
	Zona de Extensión Urbana 3	ZEU -3	Chanavayita	182,31
			Hospicio de Pisagua	109,36
	Zona de Extensión Urbana 4	ZEU-4	Sectores en Borde Costero bajo cota + 20m.s.n.m	387,84
			TOTAL	3.135,14

Imagen: **Página 118, Memoria Explicativa, Plan Regulador Intercomunal Costero Región de Tarapacá**

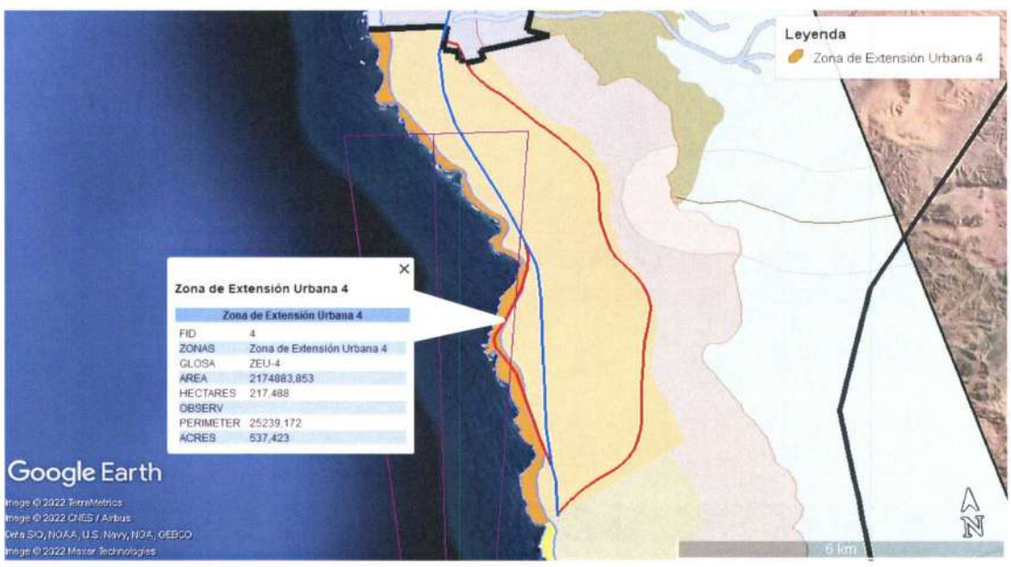
8. A partir de lo anterior, de acuerdo a los datos GIS utilizados como soporte en el proceso de toma de decisiones, que, en conjunto a los criterios de desarrollo de las referidas áreas, permitieron determinar en los planos la expresión gráfica de **la división del territorio del Plan**, en lo particular, es dable sostener que la superficie destinada a ZEU-4 se encuentra desglosada conforme al siguiente detalle:

COMUNA DE IQUIQUE

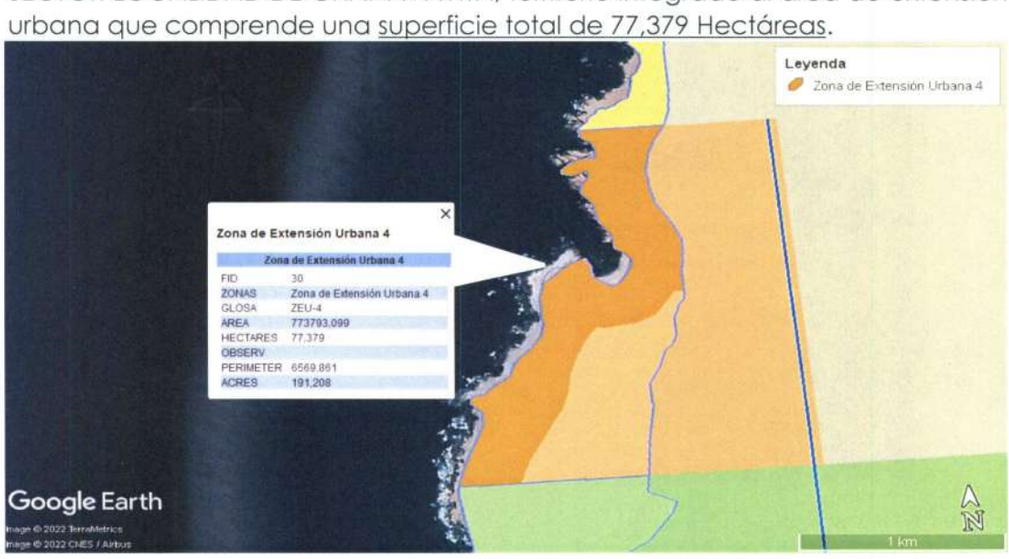
- SECTOR TRES ISLAS, territorio integrado al área de extensión urbana que comprende una superficie total de 48,318 Hectáreas.

- SECTOR BAJO MOLLE, territorio integrado al área de extensión urbana que comprende una **superficie total de 42,795 Hectáreas**.

- SECTOR PLAYA LOBITOS – LOS VERDES, territorio integrado al área de extensión urbana que comprende una superficie total de 217,488 Hectáreas.

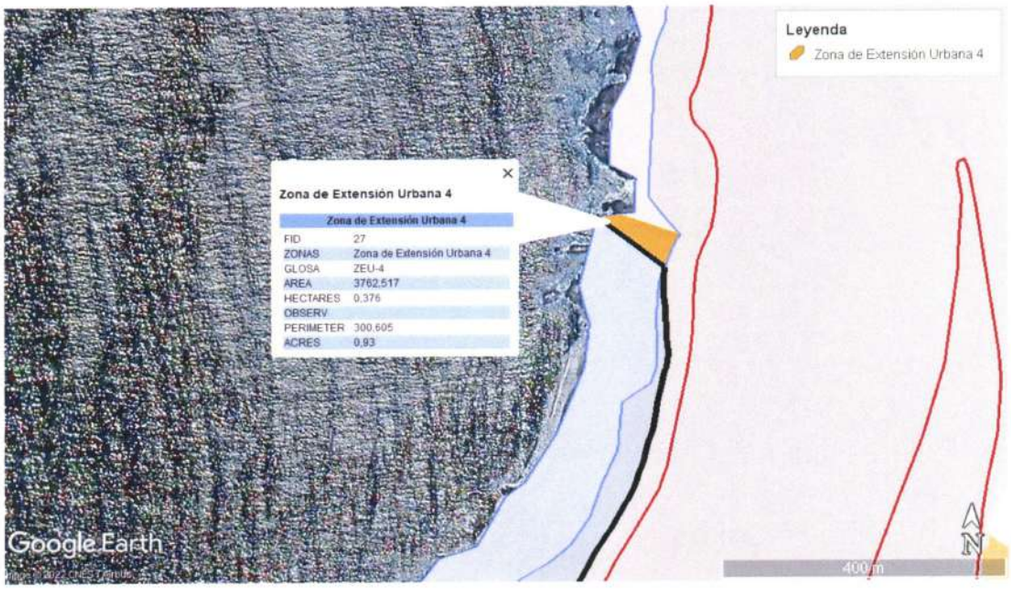


- SECTOR LOCALIDAD DE CHANAVAYITA, territorio integrado al área de extensión urbana que comprende una superficie total de 77,379 Hectáreas.

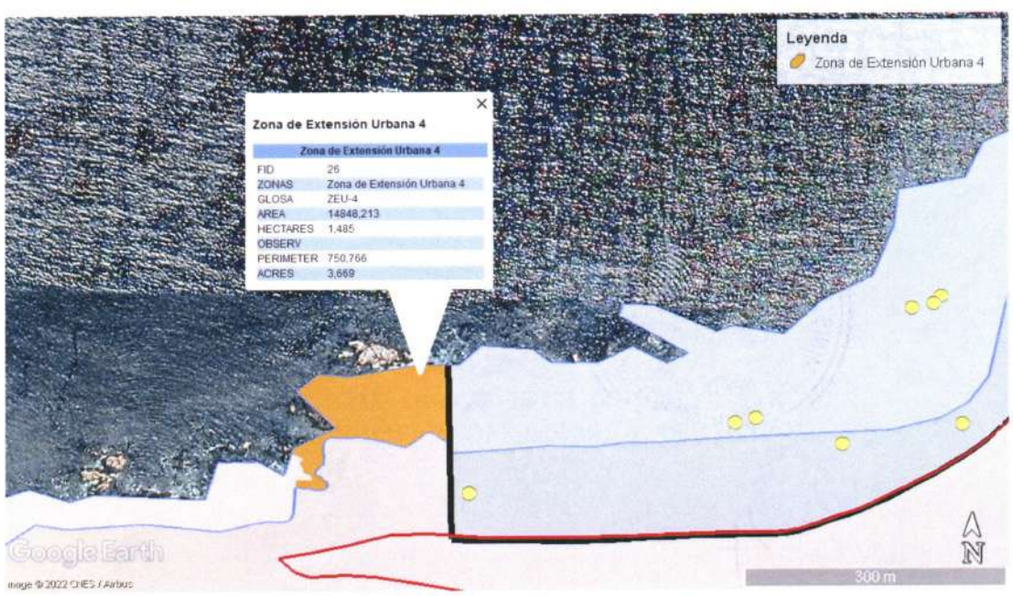


COMUNA DE HUARA

- SECTOR NORTE DE PISAGUA, territorio integrado al área de extensión urbana del plan que comprende una superficie total de 0,376 Hectáreas.



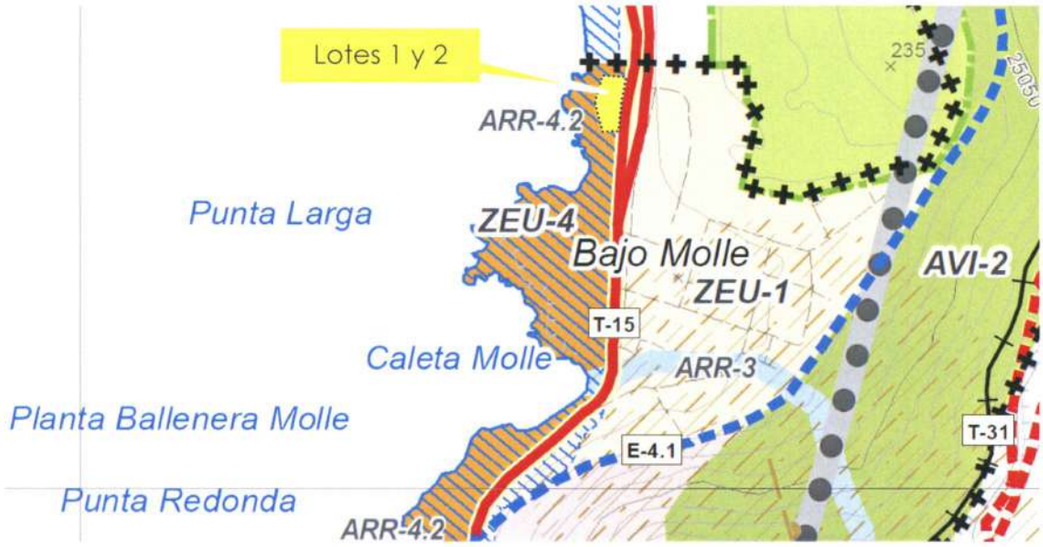
- SECTOR SUR DE PISAGUA, territorio integrado al área de extensión urbana del plan que comprende una superficie total de 1,485 Hectáreas.



De los territorios singularizados, es dable concluir la siguiente sumatoria:

NOMBRE DE LA ZONA	SECTOR	HECTÁREAS
ZONA DE EXTENSIÓN URBANA 4	Tres Islas	48,318
	Bajo Molle	42,795
	Playa Lobito - Los Verdes	217,488
	Localidad de Chanavayita	77,379
	Norte y Sur Localidad de Pisagua	1,861
SUPERFICIE TOTAL ZEU-4, DEFINIDA POR EL PRICT		**387,84**

9. De este modo, de la respectiva revisión de los contenidos del citado instrumento de planificación territorial, en armonía con los objetivos establecidos para la Zona ZEU-4 en el sector Bajo Molle y lo representando en la zonificación del atingente plano *PRI COSTERO TARAPACÁ – LÁMINA N° 4*, queda de manifiesto que entre lo descrito en la memoria y los límites definidos en el plano **existe coherencia**.



Fuente: **Plan Regulador Intercomunal Costero Región de Tarapacá, Lámina N° 4**

10. Finalmente, al tenor de los argumentos expuestos es dable informar que esta SEREMI no advierte reparos al CIP N° 971 emitido por la Dirección de Obras municipales de Iquique, por lo que es dable concluir que el inmueble *ubicado en Av. Arturo Prat S/N°, Rol de Avalúo N° 4704-4 de Iquique,* ***se encuentra emplazado en la Zonificación ZEU-4 del PRICT.***

Saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 1° REGION TARAPACA SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

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

VGC/GAG/MSS
DISTRIBUCION:
- Destinatario,
- DOM, Ilustre Municipalidad de Iquique
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Oficina de Partes