



**ORD.:** N° 01052

**ANT.:** ORD. N° 0012/2019 de Director de Obras Municipales de Iquique, solicita pronunciamiento en cuanto a la correcta aplicación del artículo 44° del Plan Seccional Borde Costero – Sub Zona A-2.

**MAT.:** Responde solicitud del Director de Obras Municipales de Iquique, sobre consultas respecto a la aplicación de los artículos 20° y 44° del Plan Seccional Borde Costero – Sub Zona A-2.

IQUIQUE, 22 NOV 2019

**A :** SR. HECTOR VARELA CALLE  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

**DE :** SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE TARAPACA

- 1.- Me refiero al ORD. citado en el ANT., donde solicita aclarar e instruir sobre la correcta aplicación de aspectos técnicos normativos establecidos en los artículos 20° y 44° del Plan Seccional Borde Costero – Sub Zona A-2.
- 2.- Al respecto, en uso de las facultades otorgadas conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cumplo con informar que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ha considerado y resuelto lo siguiente:

2.1 En primer término, acerca de que el Plan Seccional Borde Costero, en adelante PSBC, plantea dos escenarios posibles y distintos, "basado en la existencia o no de ciertas edificaciones". En atención a los documentos normativos vigentes del Plan Regulador Comunal, cabe aclarar que lo dispuesto en el artículo 20° tiene como finalidad regular el desarrollo de nuevas actividades, del mismo modo, es del caso puntualizar la problemática espacial que dio origen al proceso de planificación urbana y que derivó en la modificación del Plan Regulador Comunal de Iquique, pues conforme a los vistos N° 1 del Decreto Alcaldicio Núm. 264 del 12 de Julio de 1993, quedó establecida "*La necesidad de modificar la actual normativa jurídica que rige las condiciones de subdivisión, loteo, urbanización y construcción para la ciudad de Iquique, en razón al explosivo e inorgánico crecimiento poblacional y urbano*".

2.2 En ese contexto, sobre las disposiciones de carácter técnico derivadas de los objetivos de desarrollo urbano definidos para la zona en cuestión, en virtud de lo que el artículo 44° determina, es dable colegir que el PSBC estaba orientado a permitir la permanencia de las construcciones existentes en el lugar, consignando para dichos efectos, de manera taxativa como usos permitidos, el destino de los inmuebles situados en la referida zona.

En este sentido, el artículo 44° fijó los usos permitidos y condiciones de edificación para el sector A-2.1 "Terrenos Colindantes de Playa de Mar", los que de acuerdo a lo publicado en el Diario Oficial (D.O.) el día 30 de Mayo de 1995, denominado "Plan Seccional Borde Costero"

---

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

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

corresponden a: Hotel, Restaurant y Club Social y/o deportivo y caleta de pescadores, incorporándose posteriormente a estos las instalaciones para deportes náuticos, modificación al referido Plan, publicada en el D.O. el día 12 de Agosto de 1997.

Corresponde agregar además, que a dichas condiciones de uso de suelo se concedió también la facultad de incrementar su superficie edificada, mediante la aplicación del coeficiente de constructibilidad aumentándolo de un 1.6 a un 2.1, lo anterior conforme a lo establecido en la "Enmienda al Plan Regulador Comunal de Iquique", promulgada mediante Decreto Alcaldicio N° 279/2007, publicación en el D.O. N°38.735 de fecha 11.04.2007.

En consecuencia, de acuerdo con el espíritu de los aspectos normados descritos anteriormente, en cuanto a si corresponde o no la aplicación del artículo 44°, es dable concluir que en la circunstancia que las ampliaciones, reconstrucciones o nuevas construcciones que **se realicen en los actuales inmuebles destinados a hoteles, restaurantes y clubs sociales y/o deportivos**, la referida disposición legal se entiende plenamente vigente y aplicable.

- 2.3 Respecto a la solicitud que guarda relación con interpretar y/o aclarar sobre la ocupación máxima de suelo, pues conforme ordena el mencionado artículo 44° corresponderá a un 39 % hasta dos pisos con un máximo de 7.50m. En armonía con el término técnico conceptualmente definido para "Coeficiente de ocupación del suelo" en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se infiere que el propósito del planificador era homologar dicha condición al segundo piso limitando su altura de construcción a 7.50m.

Ahora bien, se entenderán por pisos superiores, cada uno de los pisos por sobre la limitación ejercida por la ocupación máxima de suelo, y que es, "*hasta dos pisos, con un máximo de 7.50 metros de altura*". En ellos, la superficie edificada posible de construir será igual o inferior al 4,5% de la superficie predial.

Finalmente, es necesario esclarecer que el total de los niveles construidos estará restringido por cierto, al coeficiente de constructibilidad establecido, y demás condiciones de edificación que le afecten, y en ningún caso, las disposiciones sobre pisos superiores contará como coeficiente de construcción adicional.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted



*ndca*  
VFC/GAG/MSS  
Distribución:

- Destinatario
- Departamento D.U.I. (2)
- Oficina de Partes

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

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