

IQUIQUE, ABRIL 16 DE 2012  
REV. INF.  
Consulta sobre Interpretacion del Art. 30

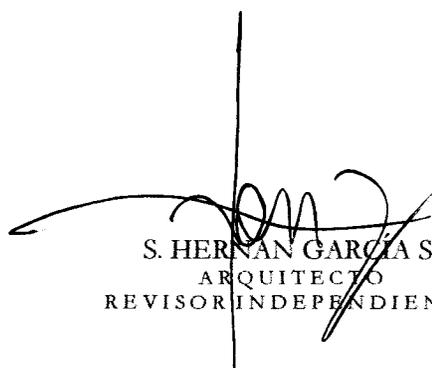
**SR. CARLOS ALARCÓN CASTRO**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**PRESENTE.**

DE MI CONSIDERACION:

Por la presente solicito a Ud., tenga a bien acoger consulta aclaratoria sobre aplicación del Artículo 30 del Plan Seccional de Borde Costero, Comuna de Iquique. Esto de acuerdo, a interpretación realizada el 27 de enero del 2009.

La consulta es si la interpretación del Artículo 30 del Plan Seccional de Borde Costero realizada por la secretaria ministerial de vivienda y urbanismo de Tarapaca, es aplicable a la totalidad del instrumento de Planificación indicado o en su defecto es parcial a cada subsector del Plan Seccional.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

  
S. HERNÁN GARCÍA S.  
ARQUITECTO  
REVISOR INDEPENDIENTE

**HG<sup>ri</sup>**  
S. Hernán García S.  
Revisor Independiente

ORD. : N° 0112 /

ANT. : Su carta de fecha 19 de enero de 2009, que ~~solicita interpretación de Art. 30° Plan Seccional de Borde Costero,~~ Comuna de Iquique.

MAT. : Remite interpretación de Art 30° Plan Seccional de Borde Costero, Comuna de Iquique

IQUIQUE, 27 ENE. 2009

A : ARQUITECTO MAURICIO ROJAS GALVEZ

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE TARAPACA

- 1 - Me refiero a su carta del ANT en la que solicita a esta SEREMI interpretación de las normas señaladas en el Art. 30° contenido en la Ordenanza Local del Plan Seccional de Borde Costero, Comuna de Iquique, en adelante PSBC
- 2 - Al respecto, cumpla con informar que vuestra solicitud se rige por las disposiciones del Art 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que indica que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo "a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.
- 3 - En ese contexto y en uso de las facultades conferidas por el precepto legal antes señalado, esta SEREMI ha realizado el análisis del caso en cuestión y cumple con informar a Ud lo siguiente:
  - 3.1.- Primeramente, cabe señalar que el caso por Ud. expuesto se refiere a un instrumento de planificación territorial de escala de acción comunal.  
En ese sentido, resulta pertinente indicar que este instrumento está "constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y asparcimiento.", de acuerdo a lo señalado en el inciso 2° del Art. 41° de la L.G.U.C  
Asimismo el Art. 42° de la L.G.U.C, indica en su inciso último respecto a los elementos que componen los planes reguladores comunales que "para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal

En virtud de señalado precedentemente, es dable concluir que la interpretación de las disposiciones de un instrumento de planificación territorial corresponde a un análisis de un cuerpo legal armónico, y no al análisis parcializado de las normas que lo contienen

- 3.2.- Respecto a la materia específica del Art 30° del PSBC, efectivamente, y tal como Ud. señala, corresponde a una norma compuesta por dos incisos a partir de los cuales es posible concluir dos tipos de exigencias

El inciso 1° indica que *"los proyectos de obra nueva, deberán atenerse a la línea de edificación, forma de agrupación y altura de las construcciones existentes"*

De la lectura, se concluye que para el caso de obras nuevas estas tendrán la obligación de ajustarse a tres variables en función de las construcciones existentes, que son: línea de edificación, sistema de agrupamiento y altura de la edificación

El inciso 2° indica que *"en caso de edificaciones de mayor altura y número de pisos que las existentes, deberán ser construidas como cuerpos aislados respecto a los medianeros de acuerdo a la rasante de 80° y con los distanciamientos establecidos en la O.G.U.C. En todo caso, las edificaciones deberán estar retradas como mínimo 5 m con relación a la línea oficial de edificación"*

Al respecto, lo anterior corresponde a la liberación de cumplimiento de una de las variables señaladas en el inciso 1°, permitiendo que las edificaciones nuevas sobrepasen la altura de las construcciones existentes, pero debiendo cumplir con dos exigencias respecto al sistema de agrupamiento y al distanciamiento, debiendo ser aisladas y aplicando un distanciamiento de 5 metros respecto de la línea oficial de edificación.

En síntesis, la norma analizada corresponde a un lineamiento respecto a la obligación de las obras nuevas de respetar tres variables de edificación, línea de edificación, agrupamiento y altura de edificación, pudiendo sobrepasar esta última, pero debiendo cumplir mayores exigencias respecto a las otras dos variables.

- 3.3.- No obstante lo anterior, es dable señalar que la norma refiere las exigencias antes indicadas respecto de las "construcciones existentes". Consecuentemente, se requiere precisar el concepto antes aludido a fin de poder realizar una correcta aplicación de la norma

Al respecto, y complementario a lo señalado en el último párrafo del punto 3.1 del presente oficio, es pertinente hacer presente que el Art 46° del PSBC señala que *"sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 5 del presente Seccional, los que infringieren los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 serán castigados con una multa equivalente a 5 unidades tributarias mensuales"*

En ese sentido, es dable suponer que el instrumento en comento concibe a los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 como un conjunto de disposiciones vinculadas y complementarias entre sí

En ese contexto, el Art. 28° del PSBC, que *"las construcciones nuevas que se proyecten y toda obra de reconstrucción, restauración, conservación, alteración y/o cambio de destino de la edificación deberán guardar relación con el estilo arquitectónico típico y la estructura urbana espacial."*

Complementariamente el Art. 29° del mismo instrumento indica una serie de disposiciones que condicionan la demolición a la aprobación de anteproyecto de la obra a proyectar en el predio.

A la luz de las disposiciones antes señaladas resulta dable concluir que el Art 30° del PSBC es parte de un conjunto de normas que buscan mantener el estilo arquitectónico típico y la estructura urbana espacial del sector que norman. En ese sentido, y considerando lo indicado en el Art 28° del PSBC se concluye que el concepto de "construcciones existentes" indicado en el Art. 30° del PSBC se refiere a edificaciones que por una parte corresponden al estilo arquitectónico del sector y que por otro lado definen la estructura urbana espacial del mismo.

- 3.4.- Dicho lo anterior, corresponde precisar respecto de los conceptos estilo arquitectónico típico y estructura urbana espacial.

Respecto al concepto de estilo arquitectónico típico, el Diccionario de la Real Academia Española define como estilo al "conjunto de características que individualizan la tendencia artística de una época". Por lo tanto se entenderá como estilo arquitectónico típico a aquellas edificaciones cuyas características sean exponentes de una tendencia arquitectónica de una época determinada.

En lo referido al concepto de estructura urbana espacial, el mismo diccionario define como estructura a la "distribución y orden de las partes importantes de un cuerpo o cosa". En ese sentido se puede entender estructura urbana espacial como la distribución y orden espacial que identifica a un sector urbano. Lo anterior es posible entenderlo como edificaciones, que sin ser parte de una tendencia arquitectónica de una época determinada, construyen una imagen homogénea respecto de características como altura, sistema de agrupamiento, relación interior-exterior.

Definido lo anterior, se concluye que ambos conceptos corresponden a definiciones específicas, asociados a una variable de tiempo o época en el caso de estilo arquitectónico típico y a una variable de orden e imagen en el caso de estructura urbana espacial.

De todas maneras, cabe señalar que aun siendo conceptos específicos, también pueden ser conceptos complementarios y ligados entre sí.

- 3.5.- Dado que en los puntos precedentes se ha argumentado respecto a "qué" se entenderá por construcciones existentes, corresponde señalar "cuales" serán las construcciones existentes a considerar.

Al respecto, a juicio de esta SEREMI, existen dos criterios mínimos para la aplicación de las disposiciones del Art 30° del PSBC.

Primeramente, se deberán considerar las edificaciones inmediatas a la obra nueva, esto es, las emplazadas respecto de cada uno de sus deslindes.

Como segundo aspecto, y complementando el criterio anterior, deberán considerarse las edificaciones de la manzana en la que se proyecta la obra nueva.

~~La aplicación de ambos criterios establecerá las alturas, sistemas de agrupamiento y relación con las líneas de edificación, que determinarán las condiciones que deberá respetar la nueva obra respecto de las construcciones existentes.~~

3.6.- Finalmente, respecto de su consulta referida al coeficiente de constructibilidad aplicable, cabe señalar que el Art. 30° del PSBC no se refiere en ninguno de sus puntos a la condición urbanística en comento, por lo tanto los proyectos deberán ajustarse a las exigencias específicas que al respecto haga el PSBC en cada caso.

4.- Consecuentemente, cumplo con remitir a Ud. el pronunciamiento solicitado, en los términos expuestos precedentemente, para los fines pertinentes.

Saluda atentamente a usted,



**ROSA MARIA ALFARO TORRES**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL**  
**MINVU REGION DE TARAPACA**

RMAT/MPR

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario (92493330 / Av. Teresa Willis Montt 2230, depto. 1305)
- División de Desarrollo Urbano – MINVU Central
- Dirección de Obras Municipales de Iquique
- Secretaría S.R.M.
- D.U.I. (2)
- Oficina de Partes