



ORD.: N° 0638

ANT.: Carta N°01/2022 de fecha 15.07.2022, ingresada a esta SEREMI con fecha 19.07.2022, de Mariana Toledo Rivera, Arquitecta-Gerente Proyectos E.P. Creativa EIRL, quien solicita pronunciamiento respecto de observación DOM al proyecto habitacional Casona El Morro, ciudad de Iquique.

MAT.: Se pronuncia respecto de observación DOM al proyecto habitacional Casona El Morro, ciudad de Iquique.

IQUIQUE, 30 AGO. 2022

A: MARIANA TOLEDO RIVERA  
ARQUITECTA - GERENTE PROYECTOS E.P. CREATIVA EIRL.

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

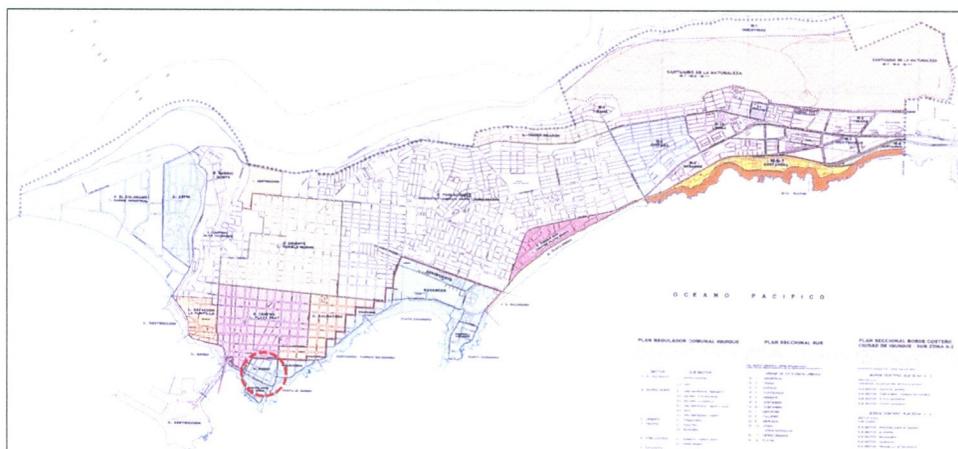
1. Se ha recibido la carta indicada en ANT. por medio de la cual la Sra. Mariana Toledo Rivera, Arquitecta-Gerente Proyectos E.P. Creativa EIRL solicita pronunciamiento de esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá respecto de observación emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Iquique mediante Acta de Observaciones Oficio ORD. N°108 de fecha 04.04.2022 ante el requerimiento de aprobación de Anteproyecto para Edificio Habitacional Casona El Morro, ubicado en calle Covadonga N°972-976, Lote C, Sector El Morro, comuna de Iquique.
2. El Departamento de Desarrollo Urbano e infraestructura (DUI) de esta SEREMI MINVU procedieron a estudiar los antecedentes aportados a la presentación y la normativa de Urbanismo y Construcciones vigente y pertinente al caso, al respecto, se informa lo siguiente:
  - a) En primer lugar, es dable hacer mención a la observación en análisis emitida por la DOM, la que cita como norma transgredida el numeral 1 del artículo 2.3.3. de la OGUC, en función del Plano de Emplazamiento del proyecto, indicando que *"Sobre el particular corresponde señalar lo siguiente: Que la precitada disposición establece que los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda. En concordancia con lo anterior, se advierte en las distintas plantas de arquitectura, que la edificación denominada Casona Barrio El Morro, objeto de la presente solicitud, accede de forma exclusiva por la vía denominada "Covadonga". El CIP N°222 de fecha 12.03.2018 emitido por esta DOM, señaló que la citada vía, correspondía a una vía local. Contrastado el criterio sustentado en el citado antecedente, en lo pertinente, con los Dictámenes N°040166N17 y 008582N19 de la Contraloría General de la República, se concluye que el CIP N°222/2018 fue dictado en contravención al ordenamiento jurídico vigente; por cuanto la citada vía no cumple en su totalidad, con los parámetros establecidos en el artículo 2.3.2 de la OGUC. En ese contexto, la vía denominada "Covadonga" es un pasaje; por lo que la edificación denominada Casona Barrio el Morro no puede acceder en forma exclusiva por la citada vía. Por lo que en ese sentido corresponde objetar su cumplimiento. No obstante lo anterior, y en virtud de lo señalado por la Excelentísima Corte Suprema, en Autos Rol N°15.561-2017, corresponde iniciar el procedimiento de invalidación del C.I.P. N° 222/2018, conforme al artículo 53° de la Ley N° 19.880.-"* (Lo destacado es nuestro).
  - b) En relación al caso en estudio, es dable hacer presente que, si bien la calle Covadonga **no se encuentra especificada en el primer IPT de la comuna de Iquique**, "Plan Regulador de la Comuna de Iquique" aprobado por Decreto N°233 de 29.10.1981, publicado en el D.O. con fecha 25.11.1981, se debe tener en consideración que **la vía en análisis era existente al momento en que la comuna de Iquique pasa a ser territorio chileno, año 1883** (Imagen N°1).

Imagen N°1: Iquique “Plano de la Dirección de Obras Públicas” año 1883. Calle Covadonga destacada en rojo.



- c) Luego, se tiene como antecedente que, en el PRC precitado del año 1981 la calle Covadonga se emplazaba en el Sub-Sector D-2 “Balmaceda”, donde se establecían como permitidos los siguientes usos de suelo: **Vivienda, Comercio y Oficinas, Equipamiento, Áreas Verdes.**
- d) Por su parte, el Decreto Supremo N°47 del Ministerio de Vivienda y urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, publicada con fecha 05.06.1992 establece, dentro de los criterios para definir una Vía Local, en el numeral 5 del artículo 2.3.1. que **“i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 10 m.”** y que **“j) El ancho mínimo de su calzada no debe ser inferior a 6 m. tanto si se trata de un solo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.”**; artículo que se mantuvo vigente hasta la modificación de la **OGUC publicada con fecha 05.06.2001.**
- e) Posteriormente, entra en vigencia la **“Enmienda al Plan Regulador de la Comuna de Iquique, Plan Seccional Sur, Plan Seccional Borde Costero”**, aprobado por Decreto Núm. 279.- Iquique, 14.03.2007 del Sr. Alcalde (S), y **publicado en el D.O. con fecha 11.04.2007**, emplazándose la vía en la **Subzona A-2** (Ver Imagen N° 2).

Imagen N°2: Plano “Enmienda al Plan Regulador Comunal de Iquique, Plan Seccional Sur, Plan Seccional Borde Costero, Plan Regulador Comuna de Iquique”. Sub Zona A-2.



Esta enmienda, establece en el **inciso segundo del Artículo 30** 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 retiradas como mínimo 5 m con relación a la línea oficial de edificación”**. (Lo destacado es nuestro).

Luego, en el **Artículo 31** establece como permitidos los siguientes usos de suelo: **Residencial, Equipamientos de todas las clases, Áreas Verdes y Espacio Público, siendo concordantes con los usos de suelo informados en los CIP N°222 de fecha 12.03.2018 y N°411 de fecha 28.04.2022.**

Por su parte, en su **Artículo 40** señala que **“Todas las avenidas, calles y pasajes existentes tienen la calidad de bienes nacionales de uso público, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, excepto aquellos casos en que expresamente se dispongan prolongación, ensanches o aperturas de nuevas vías.”** Posteriormente, en el **Artículo 42** se informa cuadro con vialidades que sufren modificaciones, sin embargo, entre ellas, **no se encuentra la calle Covadonga, por lo que mantiene sus condiciones existentes.**

- f) En función de lo anterior, en **Cuadro N°1** se detallan las **vías que componen la segunda Área del Subsector El Morro**, en la cual se **emplaza la vía en revisión, informándose los anchos de perfil para cada tramo y su cumplimiento con la condición de Vía Local**, de acuerdo a lo observado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Iquique.

Cuadro N°1: Perfiles viales Subsector El Morro.

Vía	Eje	Distancia entre Líneas Oficiales	Ancho Calzada	Vía Local 11,00 m entre Líneas Oficiales y 7,00 m de calzada
Thompson	A	11,39	6,47	Tramo No cumple
	B	8,58	5,31	Tramo No cumple
	C	10,13	5,15	Tramo No cumple
Gorostiaga	A	7,62	4,48	Tramo No cumple
	B	7,87	4,7	Tramo No cumple
	C	8,41	3,92	Tramo No cumple
Wilson	A	7,93	5,02	Tramo No cumple
	B	6,76	4,76	Tramo No cumple
	C	8,18	4,91	Tramo No cumple
Grumete Bolados	A	15,8	6,62	Tramo No cumple
	B	12,58	6,61	Tramo No cumple
	C	9,37	5,57	Tramo No cumple
Freddy Taberna	A	19,29	6,86	Tramo No cumple
	B	19,54	7,19	Tramo Cumple
	C	19,41	6,76	Tramo No cumple
Zegers	A	18,7	7,56	Tramo Cumple
	B	19,05	7,03	Tramo Cumple
	C	19,34	7,64	Tramo Cumple
Av. Arturo Prat	1	24,12	16,39	Tramo Cumple
	2	24,62	15,82	Tramo Cumple
	3	23,16	16,91	Tramo Cumple
Covadonga	1	9,94	5,74	Tramo No cumple
	2	10,48	6,07	Tramo No cumple
	3	11,69	6,05	Tramo No cumple
Pedro Lagos	1	7,8	5,33	Tramo No cumple
	2	14,34	7,3	Tramo Cumple
	3	20,13	7,08	Tramo Cumple
Vía sin nombre	2	7,92	4,82	Tramo No cumple
	3	8,49	4,81	Tramo No cumple
Anibal Pinto	1	18,1	9,8	Tramo Cumple
	2	19,1	9,62	Tramo Cumple
	3	22,83	10,06	Tramo Cumple

Luego, en **Imagen N°3** se destacan en color celeste las vías que no cumplen con dicha característica, dentro de las cuales se contempla la vía Covadonga.

Imagen N°3: Zoom Subsector El Morro Plano "Enmienda al Plan Regulador Comunal de Iquique, Plan Seccional Sur, Plan Seccional Borde Costero, Sub Zona A-2. Plan Regulador Comuna de Iquique".



- g) Sobre esta temática, Contraloría General de la Republica, en el **dictamen N°45.132** de fecha 20.06.2014, señala en lo que interesa señala: *"Sin perjuicio de lo anterior, frente al imperativo de proceder a su clasificación en alguna de las categorías del anotado artículo 2.3.2. – toda vez que una omisión en ese aspecto significaría dejar sin aplicación el uso de suelo equipamiento prescrito en el PRC -, y habida cuenta que la categoría de las vías locales corresponde a las de menores dimensiones de la clasificación que regula la normativa, no cabe sino entender que esa arteria debe ser considerada como una local, para los efectos que interesan"*. (Lo destacado es nuestro).
3. Finalmente, por lo precedentemente expuesto, esta SEREMI MINVU, en virtud del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) informa que, **no correspondería reclasificar la categoría de la vía Covadonga como pasaje, considerando que dicha vía era existente al momento de la aprobación del PRC de Iquique, lo que haría inaplicable, en casi la totalidad del área de la Subzona EL Morro, los usos de suelo establecidos por el planificador en el Instrumento de Planificación vigente, lo que implicaría incluso una modificación del mismo.**
4. Adicionalmente, es del caso hacer presente que en la carta de la solicitante se propone como solución ceder terreno para cumplir con el ancho de vía local, en el marco de la Ley N°20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público. Sin embargo, esto **no es viable mientras no exista un Plan Intercomunal de Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) vigente en la comuna**, el cual debe ser desarrollado por ese municipio, según lo estipulado en el **artículo 2.8.1. de la OGUC.**

Saluda atentamente a Ud.,



**FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ SEGOVIA**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACA**

FMS/VGC/GAG/CRM

DISTRIBUCION:

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

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

Patricio Lynch 50 – Casilla 250  
Teléfonos 572371200 Fax 572371253