

896

ORD.Nº \_\_\_\_\_/

**MAT.:** Emite pronunciamiento, sobre observación formulada por la Dirección de Obras Municipales de Ovalle al Anteproyecto Altos de Limarí, ubicado en calle 11 de Septiembre Nº171 y calle Las Canteras Nº132, Comuna de Ovalle (Expedientes de Ingreso Nº27/2012 y 28/2012 de fecha 09/03/2012).

**ANT.:** 1) Presentación del Sr. Francisco Hempel Apel, Arquitecto Simonetti Arquitectura S.A., de fecha 20/04/2012.-  
2) Nuestro Ord. Nº673, de fecha 27/04/2012, a la División de Desarrollo Urbano.  
3) Ord. Nº209, de fecha 28 de Mayo de 2012, de la División de Desarrollo Urbano.

**ADJ.:** Ord. Nº209, de fecha 28 de Mayo de 2012, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

01 JUN 2012

La Serena,

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGION DE COQUIMBO (S)**

**A: SR. FRANCISCO HEMPEL APEL  
SIMONETTI ARQUITECTURA S.A.  
AVDA. OSSANDON Nº60 DEPTO. 26 COQUIMBO - INMOBILIARIA URBANA S.A.**

1. Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a su presentación efectuada el pasado 20/04/2012, respecto a la observación formulada por la Dirección de Obras Municipales de Ovalle, al **Anteproyecto Altos del Limarí**, ubicados en calle Las Canteras Nº132 (Expediente Nº28/2012) y calle 11 de Septiembre Nº171 (Expediente Nº27/2012), sobre la interpretación del Artículo 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, informa a Ud.:
2. Habiendo efectuado la consulta específica a la División de Desarrollo Urbano, mediante nuestro Ord. Nº673/2012, sobre la contabilización de los 4 pisos de altura, del Artículo 6.1.8., teniendo en consideración la particularidad del terreno en pendiente en donde se localiza el Anteproyecto, conforme lo señala el Artículo 5.1.13 de la O.G.U.C, respecto a terrenos que han sido intervenidos artificialmente, contemplando unidades con destino residencial, bajo la denominación de "**piso subterráneo**", fundamentando dicha denominación, en el análisis de superficie de los paramentos exteriores, que en este caso "**emergen del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50 %**", ajustándose en su definición a lo señalado en el Artículo 1.1.2 de la O.G.U.C., según planos de arquitectura presentados.
3. La respuesta de la División de Desarrollo Urbano, efectuada mediante Ord. Nº209/2012, en el que precisa en su numeral 5. "*que para la aplicación del artículo 6.1.8. de la OGUC debe cumplirse simultáneamente con las condiciones de "altura de edificación" máxima y "número de pisos" y que la contabilización de la cantidad de pisos se efectúe a partir del "primer piso", para lo cual debe observarse la definición de los conceptos señalados, contenida en el artículo 1.1.2. del mismo cuerpo reglamentario, así como también la de "piso subterráneo" y "suelo natural".*"

4. De lo señalado precedentemente por la División de Desarrollo Urbano, **cumplen con dicha definición, los edificios 1, 2, 5 y 7 según Esquemas de Subterrneidad** (Láminas AP-01) adjuntos en su presentación.

**El piso subterráneo de los Edificios 3 y 4, no se ajusta** - según lo graficado en Esquema de Subterrneidad (Lámina AP-01) - a lo expresamente señalado en el artículo 1.1.2. de la OGUC; **toda vez que emergen del terreno circundante en un porcentaje mayor al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores.**

5. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, cabe advertir de la revisión de antecedentes adjuntos a su presentación, lo siguiente:
- Los Cortes: A-A (Edificio 1); B-B (Edificio 3); C-C (Edificio 4); D-D (Edificio 5) de la Lámina AP-02, y Corte F-F (Edificio 7) de la Lámina AP-01, no correspondientes en su gráfica a lo señalado en cota de altura en Esquema de Subterrneidad, situación que deberá corregirse en su presentación a la Dirección de Obras Municipales de Ovalle.
  - La Lámina AP-01, correspondiente al Edificio 7, se indica "Planta de emplazamiento general piso tipo 2º al 4º", correspondiendo señalar "piso 1º al 3º".
  - Si bien es cierto la Zona ZU11, señala para la norma urbanística "antepedregal: según condición predominante en la cuadra", a este respecto se deberá cautelar que la localización de estacionamientos sobre dicha franja, no exceda lo señalado en el Artículo 2.5.8. de la OGUC, respecto a estacionamiento de visitas.
  - Plano de Ubicación, de las Láminas presentadas (AP-01 y AP - 02 de calle Las Canteras Nº132 y AP-01 de Calle 11 de Septiembre Nº171) no corresponden en su identificación (Lotes Uno - B y Lotes Uno-A) a la identificación de los Lotes, sobre los cuales se está efectuando la presentación.

Observaciones que deberá corregir y subsanar, en el reingreso del Expediente de Anteproyecto, a la Dirección de Obras Municipales de Ovalle, para su revisión y extensión de la respectiva autorización - si así fuere procedente - estando resuelto mediante el presente Oficio y Ord. Nº209/12, de la División de Desarrollo de este Ministerio de V. y U., la observación, referida a la contabilización de pisos, para los efectos de aplicación del Artículo 6.1.8. de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,

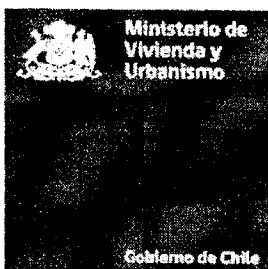


**FERNANDO VELASQUEZ BRZOVIC**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**VIVIENDA Y URBANISMO (S)**  
**REGIÓN DE COQUIMBO**

FMC/EVM/MGS/Ord. Nº298/2012

**DISTRIBUCIÓN**

- Destinatario
- Sr. Juan Pablo Tristain, Gerente General Inmobiliaria Urbana S.A. (c.c.)
- Sr. Glen Flores Owens, Director de Obras Municipales de Ovalle (c.c.)
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU (2)
- Oficina de Partes



ORD. N° 0209 /

ANT.: Su oficio ord. N° 673, ingresado con fecha 27.04.12.

MAT.: Aplicación artículos 1.1.2., 6.1.8. OGUC.

SANTIAGO, 28 MAYO 2012

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,  
REGION DE COQUIMBO

1. Me refiero a su oficio singularizado en el antecedente, mediante el cual Ud. solicita a esta División de Desarrollo Urbano precisar cómo se contabilizan los 4 pisos de altura de edificaciones que se desea acoger a lo dispuesto en el artículo 6.1.8. de la OGUC, considerando que éstas se emplazarán en un terreno en pendiente, que consideran en su diseño un piso subterráneo, compuesto por unidades con destino residencial. Esto, en atención a que las instrucciones contenidas en las Circulares DDU-Específica 20/2007 y DDU-Específica N° 32/2010 relacionadas con dichas materias, no abordan en forma específica un caso similar al que motiva la consulta. Lo anterior, relativo a la reclamación interpuesta en contra de la Dirección de Obras Municipales de Ovalle, mediante presentación efectuada a esa Secretaría Regional Ministerial por el Sr. Francisco Hempel A., arquitecto de la empresa Simonetti Arquitectura S.A.
2. En primer término, es necesario hacer presente que conforme a lo preceptuado en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), es competencia de esa Secretaría Regional Ministerial resolver la reclamación interpuesta en contra de la resolución dictada por el Director de Obras Municipales de Ovalle. Asimismo, en virtud de lo preceptuado en el artículo 4° de la LGUC, la supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, corresponde a esa Secretaría Ministerial.
3. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar en términos generales, que la disposición reglamentada en el artículo 6.1.8. de la OGUC -que establece condiciones de excepción aplicables a los conjuntos de viviendas económicas- establece que a los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura, solo les serán aplicables las normas de los respectivos instrumentos de planificación territorial (IPT) que indica, siempre que cumplan con las condiciones que se precisan, pudiendo el arquitecto autor del proyecto, alterar las demás disposiciones contenidas en los referidos instrumentos.
4. Para acogerse a dichos beneficios, el inciso segundo del artículo 6.1.8. establece tres condiciones a este tipo de conjuntos, la segunda de las cuales también constituye un beneficio, toda vez que permite alcanzar un máximo de 3 pisos y 10,5 metros de altura, cuando la altura máxima de edificación dispuesta por el instrumento de planificación territorial sea igual o inferior, siempre y cuando se contemple un distanciamiento no menor a 10 metros hacia los deslindes de los predios vecinos.
5. En armonía con lo anterior, es necesario precisar que para la aplicación del artículo 6.1.8. de la OGUC debe cumplirse simultáneamente con las condiciones de "**altura de edificación**" máxima y "**número de pisos**" y que la contabilización de la cantidad de pisos se efectúe a partir del "**primer piso**", para lo cual debe observarse la definición de los conceptos señalados, contenida en el artículo 1.1.2. del mismo cuerpo reglamentario, así como también la de "**piso subterráneo**" y "**suelo natural**".

6. Cabe agregar que para determinar cuál es el primer piso en los terrenos en pendiente, se debe considerar con especial cuidado, el cálculo del porcentaje de los paramentos exteriores cuyas superficies se encuentran enterradas, en contacto con el terreno, por sobre o bajo el nivel del terreno natural, conforme a las definiciones mencionadas. Materia que ha sido analizada en detalle en la Circular Ord. N° 0375 del 25.04.07., **DDU-ESP 20/2007**.

Para lo anterior, se deben contabilizar todas aquellas superficies de los paramentos exteriores que definen el piso analizado, vale decir, la superficie total de las fachadas y la superficie del total de los muros en contacto con el terreno.

7. Finalmente, cabe señalar que en relación con las materias consultadas, esta División ha emitido las siguientes circulares: Circular Ord. N° 0933 de fecha 26.10.07, **DDU-ESP 85/2007**, Circular Ord. N° 0702 de fecha 04.09.09, **DDU-ESP 47/2009**, Circular Ord. N° 0290 de fecha 26.04.10, **DDU-ESP 14/2010**, Circular Ord. N° 0743 de fecha 28.10.10, **DDU-ESP 32/2010**.

Saluda atentamente a Ud.,



**RICARDO GIMÉNEZ CELIS**  
División de Desarrollo Urbano

*APC / AAS / PCC*

558 (32-4)

Artículos 1.1.2., 6.1.8. OGUC.

**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinatario.
- Francisco Hempel A., Simonetti Arquitectura S.A.
- Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
- Oficina de Partes D.D.U.