

ORD.N° 1461 /

ANT. : Su Ord. N°3816 de fecha 08 de Agosto de 2012. Solicita pronunciamiento en relación con piscina privada, y tipo de permiso a requerir en caso de no cumplir con art. 5.1.2. punto 6.

MAT. : Emite pronunciamiento requerido.

ADJ. : No Hay.

06 SEP 2012

La Serena,

DE: **SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE COQUIMBO**

A: **DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LA SERENA**

- 1.- En atención a vuestro Ordinario señalado en el antecedente, en relación con solicitud de pronunciamiento respecto de denuncia de piscinas privadas construida en calle Bartolomé Blanche N°2541 y 2545, comuna de La Serena, las cuales según lo informado se encontrarían a menos de 1.50 m. de los deslindes de la propiedad, presentando de acuerdo a lo denunciado una serie de problemas de anegamiento, afectando con ello a vecinos.

Al respecto se solicita aclarar lo establecido en el art. 5.1.2. punto 6 de la O.G.U.y C., en cuanto se establece que el permiso no sería necesario cuando se trate de piscinas privadas a más de 1.50 m. del deslinde con predios vecinos. En virtud de lo anterior se consulta que, si en caso de no dar cumplimiento al distanciamiento señalado de 1.50 m. sería entonces necesaria la tramitación de un permiso ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, de ser así, que tipo de permiso corresponde otorgar (obra nueva u obra menor), y que antecedentes debiera entregar para efectos de obtener el permiso y recepción. Finalmente en caso de no requerir permiso que competencia le recae a la Dirección de Obras Municipales en esta situación de denuncia presentada.

- 2.- En relación con vuestra consulta, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial, efectivamente el art. 5.1.2. punto 6 de la O.G.U. y C. establece que El permiso no será necesario cuando se trate de Piscinas privadas a más de 1,5 m. del deslinde con predios vecinos, sin prohibir o establecer en el citado artículo o en otro capítulo del cuerpo legal, que tipo de permiso debieran requerir aquellas piscinas que se emplacen a menos de 1.50 m del deslinde vecino, salvo lo indicado en el artículo 4.8.4. de la O.G.U. y C. en el cual se señala que "Los locales destinados a piscinas públicas se regirán por las disposiciones contenidas en el D.S. N° 327, del Ministerio de Salud, de 1977, normado conforme a las disposiciones del Código Sanitario". A este respecto cabe hacer presente que en el mes de noviembre del año 2003, en el Diario Oficial de la República de Chile se publicó el D.S. N° 209 del Ministerio de Salud denominado "Reglamento de Piscinas de uso Público". Este cuerpo legal deroga el anterior reglamento establecido por decreto supremo N° 327 de 1977. Estableciendo en su artículo primero que "El presente reglamento se aplicará a toda piscina de uso público, sea ella de uso público general o restringido", de este modo en la letra d) del

artículo segundo se señala que las piscinas de **uso público restringido** son "aquellas destinadas al uso exclusivo de un grupo reducido de personas quienes, para el ingreso a la piscina, cumplen con un requisito previamente señalado, indicando expresa y literalmente dentro de estos los Condominios. No consultándose dentro de los permisos y procedimientos de aprobación del señalado Decreto las piscinas de uso privado.

2. Por otra parte, cabe señalar que los permisos de Obra menor, así como los de obra nueva están referidos a edificaciones, es decir, conforme a las definiciones señaladas en el artículo 1.1.2. de la O.G.U. y C. a toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, así como a obras de urbanización. Por lo que a juicio de esta Secretaría Regional Ministerial, las piscinas de uso privado no caben dentro de esta definición de edificación y por ende no les corresponde técnicamente el otorgamiento de un permiso de edificación, ya sea éste de obra nueva u obra menor, aún cuando se encuentre emplazada a menos de 1.50 m. del deslinde de la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, esta Secretaría Regional Ministerial considera que el referido artículo 5.1.2. punto 6, estableció la condición de distanciamiento de 1.50 m al deslinde de modo de cautelar que aquellas piscinas de uso privado que no cumplieren con este precepto tomen los resguardos suficientes para evitar cualquier perjuicio o daño sobre las propiedades vecinas, avaladas por un profesional competente, lo anterior conforme lo señala el Artículo 5.1.3. punto 3, de la O.G.U. y C. el cual establece que "Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso." En el mismo orden de cosas el inciso tercero del artículo 5.8.11., establece que "Cuando las excavaciones alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio. En estos casos, **se deberá adjuntar informe de un ingeniero civil en el cual se indicarán las medidas que se deberán adoptar para no afectar estructuralmente las edificaciones vecinas.**" Sobre esta materia es importante señalar que cualquier reclamo derivado por la ejecución de estas obras debe interponerse con el procedimiento establecido en el artículo 5.1.22 del mismo cuerpo legal, debiendo la Dirección de Obras Municipales comunicar oportunamente al supervisor de la obra los reclamos recibidos, en este caso al profesional competente que evacuó el informe, con el fin de que tome las medidas técnicas necesarias para resolver el problema, ello sin perjuicio de que en los casos que proceda el Director de Obras Municipales pueda ordenar la paralización de la ejecución de la obra y/o las multas por infracciones a las disposiciones vigentes sobre la materia. Pudiendo los respectivos propietarios afectados, acudir a los Tribunales competentes, si estiman que alguno de ellos ha sido lesionado.

Saluda atentamente a Ud.,



FM/AVK/EVM-  
Ord. N°477/2012

**DISTRIBUCION**

- Destinatario
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU
- Oficina de Partes

