



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

E INFRAESTRUCTURA

UNIDAD SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021-2084 -2011

Car. N° 5121 de 19.07.2011

4159

ORD. N° 3848 /

ANT: 01. Presentación de fecha 13.06.2010 de Sr. Jaime Jaramillo J.
02. Ord. N° 2908 de fecha 05.07.2011 SEREMI MINVU
02. Of. DOM N° 1159 de fecha 19.07.2011.

MAT: LAS CONDES: informa sobre proyecto ubicado en calle La Quena N° 7799.

SANTIAGO, 26 AGO 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

A : SRA. ROCIO CRISOSTO SMITH
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LAS CONDES (S)

1. Como es de su conocimiento esta Secretaria Ministerial recibió la presentación citada en el ANT N° 1, mediante la cual solicitó nuestra intervención por estimar que esa DOM, habría hecho exigencias improcedentes a una ampliación en cuanto al antejardín exigible en la zona en que se emplaza el proyecto, y se habría notificado al propietario del rechazo del expediente sin un procedimiento claramente establecido.
2. Requerido su pronunciamiento, la Dirección de Obras Municipales, por oficio que se indica en el N° 3 del ANT., indica que :
 - 2.1. Con fecha 06.01.2011 se habría emitido Acta de Observaciones, enviada por correo certificado al propietario.
 - 2.2. Posteriormente con fecha 04.03.2011, se ingresan las correcciones de las observaciones, verificando que no se habría subsanado la observación N°1 del acta indicada en el punto anterior, y que estaría referida a que el alero no cumplía con la rasante de 60° en deslinde poniente.
 - 2.3. Con respecto al antejardín, el acta de observaciones mencionada, en su punto 8, señala que el proyecto no cumplía con el antejardín de 5 mts.

Una vez ingresada la respuesta a las observaciones, se habría complementado el punto anterior, con el Ord. N° 2234 de fecha 01.06.2009 de esta SEREMI, y que indicó que: "los antejardines mínimos no establecidos en los respectivos planos de loteo, serán de 5 metros para calles y de 3.00 mts. para pasajes, y predios que enfrentan áreas verdes y demás bienes de uso público." Por lo tanto a ese terreno, se le harían aplicables los 3.00 mts de antejardín.

3. En primer orden de cosas, con respecto a la observación acerca del no cumplimiento de las rasantes en el alero poniente del proyecto indicado, cabe señalar que la OGUC en su artículo 2.1.1. define las rasantes, como la recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un **proyecto de edificación**. A su turno, el artículo 2.6.3 de la OGUC señala que las **rasantes no pueden sobrepasarse en ningún punto**, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11 de la OGUC.

Con respecto al punto anterior, se puede señalar que la observación referida al no cumplimiento de la rasante, debe ser subsanada de acuerdo a lo indicado por esa DOM, o evaluar si el artículo 2.6.11 de la OGUC, podría ofrecer al proyecto una solución mediante la cual no modifique la volumetría ya propuesta.



4. En otro orden de cosas, con respecto al antejardín aplicable a la Zona referida, se reitera lo indicado en el Ord. N° 2234 de fecha 01.06.2009, en tanto para este terreno le es aplicable el antejardín de 3,00 mts.

Al respecto debo indicar a usted que, aun cuando esa DOM ha solicitado acotar en forma detallada la proyección de los 3 mts de antejardín, y no los 3,42 mts acotados por el arquitecto, cabe señalar que los antejardines establecen el área entre la línea oficial y la línea de edificación como un **mínimo**, pudiendo una edificación retranquearse con respecto a la línea de edificación de acuerdo a los requerimientos propios del proyecto.

5. Con respecto al procedimiento mediante el cual se habría notificado al propietario, debo indicar a usted que, la OGUC en su artículo 1.4.9 indica que: "El Director de Obras Municipales deberá por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse un permiso. Para tal efecto suscribirá un Acta de Observaciones."

Más adelante indica también el mismo artículo que: "En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal al Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados."

En este mismo sentido, la ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, dispone en su artículo N° 21 que, el interesado en el proceso administrativo, es aquel que: 1) lo promueve como titular de derecho o interés individual, 2) los que sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte y 3) aquellos cuyos intereses, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se apersonen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

En concordancia con los puntos anteriores, se puede concluir que dentro de los interesados en el caso en particular, se encuentra el arquitecto patrocinante del proyecto, quien es el llamado a subsanar o aclarar técnicamente las observaciones indicadas por la DOM, por lo que en caso de repartición debiera notificar en forma conjunta al propietario y al arquitecto patrocinante de acuerdo a los preceptos señalados en los puntos anteriores.

6. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la LGUC, informo a usted que, revisada la documentación técnica recibida, esta Secretaría Ministerial acoge lo solicitado, en los términos que dispone el artículo 1.4.9 de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, en este caso particular, se deberá subsanar lo referente al cumplimiento de las rasantes, que establece el artículo 2.6.3 de la OGUC en los términos indicados en el punto 3.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


JTW/MMQ/eat
DISTRIBUCIÓN:
 Destinatario
 Sr. Jaime Jaramillo J. / fono contacto: 02. 416.15.79
 Secretaria Ministerial Metropolitana
 Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
 Equipo Supervisión Normativa
 Archivo.
 MMO 11-121 (18.08.2011)

DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA
 UNIDAD DE EQUIPO DE TRABAJO INTERNO N° 1
 CARÁTULA

SANTIAGO

DE : S
 A : SI
 D:

1. Med
 Vivie
 corre
 de f
 Urba

2. Al re
 solici
 Minis
 Queb
 cuent
 RM N
 RM N
 DOF I

OFICINA DE F

OFICINA