



0343

ORD. N° _____ /

ANT.: SOLICITUD DE DON JUAN YUCRA POMA

MAT.: EXIGENCIAS DE D.O.M. EN PROYECTO EN CALLE RIGOBERTO LETELIER N° 3898

ADJ.: SE DEVUELVEN CARPETAS CON ANTECEDENTES AL INTERESADO

ARICA, 15 ABR 2011

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE ARICA Y PARINACOTA

A: ARQUITECTO SR. JUAN YUCRA POMA

1.- Se ha recibido con fecha 24 de Marzo de 2011 en esta SEREMI su consulta por exigencias de DOM respecto de antejardín y altura de edificación para la edificación en la propiedad ubicada en calle Rigoberto Letelier N° 3898, en la ciudad de Arica.

Según ORD. N° 2380 de 19.11.10., cuya copia usted acompaña, Dirección de Obras Municipales objeta su carpeta señalando que debe cumplir con el Certificado de informes Previos N°1240, en lo relacionado a requerimiento mínimo de antejardín de 5,00 m.

El error se habría producido porque en el anverso del I.P. se señala antejardín mínimo de 5,00 m, y en el reverso del mismo documento se indica 3,00 m.

Habiéndose subsanado esta observación, y según ORD. N° 258 de 31.01.11., DOM objeta la altura de edificación, que no cumpliría según lo indicado en el mismo Certificado de Informes Previos.

Finalmente, DOM plantea que debe cumplir con lo dispuesto en el art. 4.3.3. de la OGUC.

2.- Respecto del primer punto expuesto, cabe señalar que el Informe Previo incurre en error al señalar en el anverso un antejardín mínimo de 5,00 m en el sector ZR2, ya que la Ordenanza Local del Plan Regulador señala, en su artículo 39, en que se detallan los usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación, que **el antejardín que se debe respetar es de 3,00 m**. En consecuencia, no procede que Dirección de Obras Municipales establezca otra exigencia superior o inferior a aquélla, aunque en el respectivo plano de loteo se hubiese establecido otra dimensión, y aunque la aprobación del plano de loteo hubiese sido anterior a la publicación del Plan Regulador. Se hace presente que la

aprobación de un plano de loteo en ningún caso puede constituir aprobación de exigencias distintas a las de un Plan Regulador.

- 3.- En cuanto a la exigencia de altura máxima, se hace presente que el Plan Regulador establece una altura máxima de 7,00 m ó dos pisos para el sistema continuo. Ello significa que, en todo el largo del medianero común con el vecino, la continuidad no puede exceder los 7,00 m ó dos pisos. Si bien la profundidad del sistema continuo no está normada por el Plan Regulador, sí lo está su altura. En consecuencia, si bien es cierto que en la zona ZR2 se permite una altura máxima de 14 m ó 4 pisos, sobre los 7 m. ó dos pisos deben respetarse las rasantes y distanciamientos con respecto a los predios vecinos.
- 4.- Finalmente, la observación respecto de las exigencias del artículo 4.3.3. no se entiende, ya que dicho artículo contiene exigencias respecto de distintas situaciones en cuanto a resistencia al fuego.

Saluda atentamente a usted,


KARLA VILLAGRA RODRIGUEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE ARICA Y PARINACOTA


KVR/GPC/KVBA/kvb
DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Sr. Director de Obras Municipales Arica
- Secretaria SEREMI
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna
- D.U.I. (3)
- **Oficina de Partes**