



ORD. N° 0344 /

ANT.: SOLICITUD DE DON JUAN YUCRA
POMA

MAT.: EXIGENCIAS DE D.O.M. RESPECTO DE
ANTEJARDINES, ALTURA DE
EDIFICACION, RESISTENCIA AL
FUEGO.

ADJ.: COPIA OFICIO S.R.M. A DON JUAN
YUCRA

ARICA, **15 ABR 2011**

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

A: SR. DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ARICA ✓

- 1.- Se ha recibido en esta SEREMI una consulta de don Juan Yucra Poma por exigencias de D.O.M. 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., 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, y que se debe dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 4.3.3. de la OGUC.

- 2.- 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 estableciese otra dimensión, y aunque la aprobación del plano de loteo hubiese sido anterior a la publicación del Plan Regulador.

- 3.- Se hace presente que se ha detectado que Dirección de Obras Municipales aparentemente considera que la aprobación de un plano de loteo consiste también en la aprobación de condiciones urbanísticas que hubiesen sido propuestas por el arquitecto autor del proyecto. Sin embargo, la aprobación de un plano de loteo no reviste carácter de normativo, y menos si se contrapone a las disposiciones de la Ordenanza Local, aunque en él se estableciesen antejardines mínimos distintos a los que determina la Ordenanza del Plan Regulador. En consecuencia, el acto de aprobación del plano de loteo sólo es la certificación de que se cumplen las normas urbanísticas vigentes al momento de su aprobación, modificándose éstas, si se modifica el Plan Regulador.
- 4.- En los "Loteos D.F.L. N° 2", definidos en el artículo 6.2.5. de la OGUC, tampoco se aprueban normas urbanísticas, sino que se aprueban proyectos de **conjuntos de viviendas** económicas y es aplicable sólo a proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, y siempre cuando se deje proyectada la envolvente y la estructura de una ampliación futura a la cual podrá acogerse el propietario, de acuerdo a lo señalado en el artículo 6.1.9. de la OGUC.

En el hecho, los artículos 3.1.4. y 3.1.5. de la OGUC, señalan los antecedentes que deben presentarse para solicitar la aprobación de un anteproyecto y de un proyecto de loteo, y que, en el caso de los "Loteos D.F.L. N° 2", se aprobarán, además del loteo, las viviendas y sus condiciones urbanísticas (de las viviendas).

En consecuencia, la aprobación de un plano de loteo nunca constituye la aprobación de normas urbanísticas, sino que, en la aprobación de conjuntos de viviendas económicas podrán aceptarse ciertas excepciones a las normativas del Plan Regulador, pero referidas a proyectos de viviendas específicas, y la envolvente de sus futuras ampliaciones.

En consecuencia, debe indicarse como antejardín mínimo siempre el indicado en el Plan Regulador para las distintas zonas, en su artículo 38 de la Ordenanza Local.

- 5.- 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.
- 6.- Por otra parte, se recomienda que D.O.M: sea más específica en la formulación de las observaciones, ya que la referencia al cumplimiento de las disposiciones del artículo 4.3.3. es poco clara, dado que dicho artículo contiene disposiciones sobre la resistencia al fuego de diversos elementos.

Si la observación se refiriese eventualmente a la necesidad de contar con muros cortafuego –con los requisitos de diseño contenidos en el art. 4.3.14.- se hace presente que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone la necesidad de contar con ellos sólo en 6 casos específicos:

- **Art. 4.4.4.-** Los sanatorios y hospitales deberán estar totalmente separados de los edificios colindantes por muros cortafuego.
- **Art. 4.7.4.-** Los locales o salas destinadas a los usos a que se refiere el presente Capítulo deberán estar totalmente rodeados de muros cortafuego. (Teatros y otros locales de reuniones)
- **Art. 4.11.2.-** Las secciones de un edificio de estacionamiento destinadas a centro de reparación automotor o estación de servicio automotor, deben estar separados del resto del edificio o en recintos rodeados de muros cortafuego.
- **Art. 4.11.5.-** Los centros de reparación automotor deben estar aislados de las propiedades vecinas en toda su extensión, por muros cortafuego y disponer de medios adecuados para combatir incendios, salvo que no haya edificios colindantes a una distancia de 6 m o menos. Si se edifica con posterioridad a menor distancia, se deberá cumplir con dicha exigencia.
- **Art. 4.12.2.-** Las edificaciones correspondientes estarán separadas de las propiedades vecinas por muros cortafuego y

aisladas de las viviendas por espacios libres o patios de 3 m de ancho mínimo. (Caballerizas y establos)

- **Art. 5.9.4. N° 4.-** Las salas de caldera deberán construirse de material cuya resistencia al fuego sea al menos del tipo c y se aislarán de cualquier otro local mediante muros cortafuego y puertas metálicas.

7.- Finalmente, debe hacerse presente que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone, en su artículo 1.4.9., que las observaciones deben ser puestas en conocimiento del interesado en un solo acto, por escrito, y dentro del plazo máximo que señala la misma ordenanza. También señala que las observaciones deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas, lo que no es el caso si la norma indicada tiene varias alternativas.

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. Juan Yucra Poma
- Secretaria SEREMI
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna
- D.U.I. (3)
- Oficina de Partes



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,


CARLA 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