



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**  
UNIDAD DE SUPERVISION  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 1283 - 2013  
Ingreso N° 0101576 de fecha 26.04.13

ORD. N° 2559 /

**ANT. :** 1. Presentación de fecha 13 de marzo 2013 de Sr. Miguel Etcheverry Muñoz a esta Seremi.  
2. Ord. N° 1348 de fecha 02 de abril 2013 de esta Seremi a Sr. Director de Obras Municipales de Santiago. Solicita informe.  
3. OF. DOM N° 130/2013 de fecha 25 de abril 2013 de Sr. Director de Obras Municipales de Santiago a esta Seremi. Remite informe.

**MAT. :** **SANTIAGO:** Se pronuncia sobre Observaciones a Exp. N° E/113-2013 de proyecto ubicado en calle Huérfanos N° 830 y N° 840.

**SANTIAGO, 12 JUN 2013**

**DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A : SR. MIGUEL SAAVEDRA SAENZ  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTIAGO**

1. Como es de su conocimiento, por presentación citada en el N° 1 del antecedente, el Sr. Miguel Etcheverry Muñoz solicitó a esta Secretaría Ministerial un pronunciamiento sobre lo observado por esa Dirección de Obras al proyecto "Centro Comercial Galería Imperio", ubicado en Calle Huérfanos N° 830 y N° 840, de esa comuna, respecto del incumplimiento de las disposiciones del artículo 4.3.14. de la OGUC, exigiendo un sistema de cierre cortafuego automático en vanos para dar continuidad a circulaciones horizontales entre predios, por cuanto en opinión del interesado, dicha observación no corresponde en este caso.
2. Por oficio indicado en el N° 3 del ANT., esa Dirección de Obras informó sobre los fundamentos que tuvo presente para formular las exigencias señaladas, que dicen relación, en lo principal, con lo siguiente:
  - En planos aportados originalmente, el proyecto contempla, en niveles subterráneos, un supermercado y 6 salas de cine, de las cuales dos se localizan en el predio de Huérfanos N° 840 y cuatro en el predio de Huérfanos N° 830, con un total de 1325 butacas y 4170 personas de carga de ocupación total del edificio.
  - El expediente contiene un Informe Técnico que alude a Sistema Corta fuego activo, "para dar cumplimiento de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 4.3.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido al cumplimiento de exigencias de

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - [www.seremi13minvu.cl](http://www.seremi13minvu.cl)  
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos (02) 2617 65 03 - 2617 65 24  
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 2 351 29 17

*seguridad contra incendio en el caso de vanos que den continuidad a circulaciones horizontales entre propiedades colindantes”.*

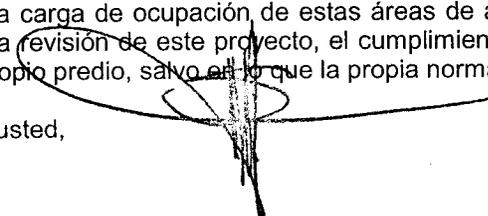
- En la planimetría aportada en respuesta a Observaciones, estos recintos pasan a ser solo “locales”, indicándose que “*el presente proyecto no contempla habilitaciones*”, “*la habilitación será tramitada en forma independiente por cada operador posteriormente a la obtención de la recepción Definitiva Parcial ...*”.
  - La carga de ocupación informada respectiva es de 4059 personas.
  - El Informe de protección al fuego se modifica de acuerdo a lo anterior.
  - El proyecto no considera fusión de predios, existiendo Contrato de Arrendamiento entre los propietarios y “*Autorización Notarial para vanos en medianería*”.
  - La Circular Ord. N° 0104, DDU 163 de 15.03.2006, sobre “*Conexión física de dos o más edificaciones emplazadas en terrenos colindantes*”, señala que deberán adoptarse todos los resguardos estructurales, de funcionalidad y de seguridad, incluida la Seguridad contra Incendio dispuesta en la OGUC.
  - La interconexión en este caso no ha estado en discusión, sino el cumplimiento de la citada DDU 163/2006.
  - El artículo 4.7.4., dispone que los locales o salas destinadas a los usos a que se refiere este capítulo deberán estar totalmente rodeados de muros cortafuego, lo que incluye a los edificios destinados a salas de exhibición cinematográfica.
  - El artículo 4.10.11. de la OGUC, dispone que tratándose de un centro comercial cerrado con carga de ocupación superior a 1000 personas, como es el caso, resulta obligatorio contemplar la instalación de un sistema de protección activo, lo que no exime al edificio de cumplir con la protección pasiva, DDU Específica N° 57/2009.
3. Sobre el particular, cabe hacer presente en primer término, que la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio se ha pronunciado en la Circular Ord. N° 0262 de fecha 23 de abril de 2007, DDU-ESPECÍFICA N° 15/2007, señalando en su numeral 2, que “...de conformidad con la legislación de urbanismo y construcciones, todo proyecto de edificación o urbanización debe desarrollarse en un predio, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y con un rol de avalúos que lo singularice...”, agregando en su numeral 3 que, “...no es posible solicitar un permiso de construcción (edificación o urbanización) a emplazar en dos o más predios, ....., **debiendo por tanto el proyecto cumplir con todas las normas urbanísticas y técnicas aplicables**, derivadas del instrumento de planificación territorial, Ordenanza General...”.

Por ello se recalca, que en este caso cada proyecto deberá cumplir con la normativa atinente, en cada predio, por lo que en cuanto a lo señalado por el interesado en su presentación respecto de que la “...**edificación resultante cumple integralmente con las disposiciones establecidas en la Ordenanza General...**”, ello deberá tener como marco de cumplimiento normativo, al igual que la revisión de este proyecto, entre otros, lo ya señalado en la DDU citada. (el destacado es nuestro)

Igualmente la citada División ha señalado en el Ord. N° 0844 de fecha 27 de octubre de 2009, cuya copia se adjunta, sobre la materia relativa a la conexión de dos o más edificaciones colindantes, aclarando la DDU-ESP N° 163/2006, en lo que interesa que, “...**los permisos y autorizaciones que se otorgan en la propiedad privada, deben cumplir con los requerimientos que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, dentro del predio al cual se le otorga, ....**”

4. Por otra parte, si el proyecto presentado para la subsanación de observaciones ya no contempla las Salas de Cine y Supermercado, no sería posible que esa DOM exija los "muros cortafuego" y las respectivas exigencias para los vanos en los mismos, si el nuevo destino de los recintos propuestos no corresponde a aquellos que requieren "muros cortafuego", materia esta última sido aclarada en la Circular Ord. N° 0514 de fecha 26 de junio de 2007, DDU-ESPECÍFICA N° 46/2007, sin embargo, a las solicitudes de habilitación de cada uno de los recintos o partes del proyecto en cuestión, deberá exigírsele toda la normativa atinente a la actividad o destino solicitado, de acuerdo a lo ya expuesto y a las consideraciones que expone esa Dirección de Obras en su oficio.
5. Por otra parte, se debe hacer presente respecto de la denominación de "Locales" señalada, que si bien el vocablo "Local" está definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, para la aplicación del cálculo de carga de ocupación dispuesto en el artículo 4.2.4. de la misma Ordenanza, se requiere que los "locales", puedan asimilarse, inciso tercero, a alguno de los destinos de la Tabla de Carga de Ocupación, de manera de corroborar los distintos aspectos de cumplimiento normativo que se obtienen a partir de ésta, o bien de conformidad al quinto inciso del mismo artículo. Adjunto Ord. N° 0363 de fecha 07 de septiembre de 2012, donde se aclara esta situación por la citada División de Desarrollo Urbano.
6. Sobre el particular y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que revisada la documentación remitida por el interesado y lo señalado por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio, efectivamente en este caso, de acuerdo a los antecedentes ingresados a esa DOM en la etapa de subsanación de Observaciones, si no se detallan actividades o destinos que requieran "muros cortafuego", no pueden exigirse las puertas específicas para el caso de vanos en los mismos, sin embargo, deberá contemplarse la carga de ocupación de estas áreas de acuerdo a un destino definido, teniendo presente en la revisión de este proyecto, el cumplimiento de la normativa atinente a cada proyecto en su propio predio, salvo en lo que la propia normativa dispone.

Saluda atentamente a usted,

  
**JUAN ANDRES MUÑOZ SAAVEDRA**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

  
FBP./XFO./ipc.

Incluye: Fotocopia Ord. N° 0844/2009 DDU  
Fotocopia Ord. N° 0363/2012 DDU

**DISTRIBUCIÓN**

- Destinatario
- Sr. Miguel Etcheverry Muñoz  
Dirección: Calle Rosario Norte N° 660, Piso 6°, comuna de Las Condes  
Teléfono: 2 660 71 50
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- XFO-13-88 (30-05-13)