



0366

ORD.: N° \_\_\_\_\_/

ANT.: Carta N°11 de fecha 20 de abril de 2012.

MAT.: Emite pronunciamiento acerca de diferencia en aplicación Art. 2.6.3. para **caso específico** de proyecto de edificación ubicado en calle Pedro Aguirre Cerda N° 1.111, correspondiente a solicitud de permiso de construcción de obra nueva, por una superficie de 499,32 m<sup>2</sup> en 3 pisos de altura acogidos al DFLN°2.

07 MAYO 2012

ARICA,

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA.

A : SRA. CECILIA VASQUEZ SIERRALTA  
ARQUITECTO PROYECTISTA  
ANDRÉS BELLO N°1733, ARICA.

Mediante Carta indicada en ANT. Usted ha solicitado a esta Seremi un pronunciamiento respecto a observación realizada mediante Ord. N°995/12 de fecha 04 de abril de 2012 de Dirección de Obras, donde se indica en numeral 7 letra "a" la necesidad de aclarar el cumplimiento del Art. 2.6.2. y 2.6.3. de la O.G.U.C. para proyecto específico de edificación destinado a comercio y oficinas, ubicado en calle Pedro Aguirre Cerda N°1.111, por una construcción de obra nueva con una superficie de 499,32 m<sup>2</sup> en 3 pisos de altura acogidos al DFL N°2. Al respecto, Usted indica en carta que el proyecto presentado contempla **dos pisos de edificación continua, y un tercer piso de edificación aislada**. Asimismo, declara que se ha objetado el distanciamiento al deslinde en el tercer piso definido por usted como 1,4 m.

Respecto a lo anterior, a su carta Usted adjunta 4 láminas de planos de arquitectura con el proyecto en todos sus niveles, fachadas y 4 cortes (2 transversales y 2 longitudinales). Por ello, habiendo revisado los antecedentes presentados y teniendo en consideración lo dispuesto en Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Arica y lo estipulado en Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esta Seremi puede informar lo siguiente:

1. Respecto del Plan Regulador Comunal de Arica:

La zona definida por el Plan Regulador comunal como ZM1 corresponde a la zona donde se ubica el predio de emplazamiento de la edificación. Dicha zona estipula un sistema de agrupamiento permitido del tipo aislado, pareado y continuo, donde indica que la continuidad específicamente se permite hasta dos pisos o 7 m. de altura máxima y sobre ella edificación aislada limitada por las rasantes y distanciamientos. Asimismo, dicha zona establece que el distanciamiento a cumplir corresponderá a lo referido en la O.G.U.C.

2. Respecto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

Según lo estipulado en inciso 12 del art. 2.6.3 de la O.G.U.C., se indica que: "... en casos de edificación aislada por sobre edificación continua, para la aplicación de la tabla anterior, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua en el Instrumento de Planificación Territorial".

Al respecto cabe mencionar que efectivamente la altura de edificación debe comenzar a medirse desde la altura máxima de continuidad indicada por el Plan Regulador, lo cual para el caso específico en estudio correspondería aplicar el distanciamiento desde los 7m. de altura, calculando a ese nivel la altura de edificación conforme a la tabla del art. 2.6.3. Asimismo, se indica expresamente que este cálculo corresponderá a aquellos casos de **edificación aislada** por sobre la edificación continua; sin embargo, el tercer piso de su edificación no corresponde a edificación aislada por sobre la edificación continua como Usted declara en carta, puesto que la edificación graficada en planos no se encuentra separada de los deslindes, llegando a 9,1 m. de altura sin aislarse de los deslindes. Por lo anterior, y efectivamente para que exista una correcta aplicación de los distanciamientos, únicamente podrá estar en continuidad hasta 7 m. de altura, sobre este nivel, la edificación deberá aislarse completamente de los deslindes vecinos. Para ello, se deberán realizar las modificaciones al proyecto que correspondan.

En espera de una buena acogida y de otorgar solución a su consulta.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

  
*Karla Villagra Rodríguez*  
**KARLA VILLAGRA RODRÍGUEZ**  
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL MINVU  
REGION ARICA Y PARINACOTA

*KVR / GPC / KDM*  
KVR /GPC /KDM

DISTRIBUCION:

- Destinatario, Cecilia Vasquez Sierralta, Andrés Bello N°1733, Arica
- Dirección de Obras Municipales, Arica.
- Secretaría SEREMI
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna
- Depto. Desarrollo Urbano (3)
- Oficina de Partes