



0426

ORD: N° _____/2017

ANT: Oficio Ord. N°1382 de Contraloría Regional, ingresado a esta Secretaría Regional Ministerial el 07 de abril de 2017.

MAT.: Informa respecto al caso presentado por el Sr. Luis Herrera Thomas.

Arica,

24 ABR 2017

DE: **CLAUDIA BUSTOS CARPIO**
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

A: **SR. HUGO SEGOVIA SABA**
CONTRALOR REGIONAL DE ARICA Y PARINACOTA
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

La Secretaría Regional Ministerial que suscribe, viene en evacuar el informe requerido por vuestro órgano de control, en el marco de la presentación efectuada por el Sr. Luis Herrera Thomas, quien da cuenta de una presunta aplicación arbitraria de la normativa, particularmente en lo que respecta al tratamiento aplicable a los cuerpos salientes ubicados en antejardines, señalando lo que sigue:

En cuanto a la presentación del recurrente.

Que, mediante carta del 27 de diciembre de 2016, el Arquitecto Luis Herrera Thomas ha solicitado a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Arica y Parinacota, la aclaración del Ord. N°362, de fecha 12 de abril de 2016, dirigido a la Dirección de Obras Municipales de Arica.

Al respecto, el recurrente refiere que existiría una errónea interpretación por parte de la Dirección de Obras Municipales en cuanto a la aplicación de la normativa a cuerpos salientes que sobrepasan la línea de edificación, cuando la OGUC indica que los cuerpos salientes son los que sobrepasan la línea oficial. Adicionalmente, adjunta fotocopia de un extracto de un corte del proyecto y una fotocopia de un plano de emplazamiento.

En su presentación, el recurrente no solicita tramitación, ni adjunta expediente, para una reclamación en contra de D.O.M. de conformidad al art. 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que no se tiene a la vista documentos y antecedentes que describan el proyecto mencionado (ubicación, dirección, zonificación del IPT, u otro), ni documentos que respalden el rechazo de D.O.M. mencionado en su carta o un incumplimiento en los plazos de revisión por parte de dicha Entidad.

Finalmente, en su carta el Sr. Herrera solicita una respuesta conjunta entre la Dirección de Obras Municipales y esta Secretaría Ministerial, en torno a si se aplica o no el artículo 2.7.1 a los cuerpos salientes que están dentro del terreno y no sobresalen de la línea oficial.

Considerando que el Art. 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala en su inciso final que: *"El interesado tendrá el plazo fatal de 30 días para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venza el plazo para pronunciarse, se descarta que lo solicitado corresponda a un proceso regulado por el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), por cuanto corresponde a una consulta de interpretación de la aplicación de la normativa vigente.*

Revisada la normativa, mediante ORD. N°61 de fecha 20 de enero de 2017 emanado de esta Secretaría Regional Ministerial, se evacuó respuesta al requerimiento, indicándose que se entienden aplicables las condiciones establecidas en el art. 2.7.1 para cuerpos salientes fuera de la línea oficial, en los volúmenes o cuerpos salientes sobre la línea de antejardín, en virtud de las facultades otorgadas al Plan Regulador Comunal de Arica, mediante el 2.7.11 de la O.G.U.C.

Por su parte, con fecha 25 de enero de 2017, el recurrente realizó una nueva presentación mediante la que se solicitó rectificar el Ord. N°61 de esta Secretaría Regional, presentación respondida mediante Ord. N°154 de 10 de febrero de 2017, complementando la respuesta evacuada mediante ORD. N°61.

En cuanto a la normativa aplicable.

De conformidad a lo establecido en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.

En cuanto a la aprobación del Permiso de edificación, el artículo 116 inciso 5° dispone que: *"El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan..."*. En este sentido, no es facultad de esta Secretaría Ministerial la revisión del permiso de edificación, ni de los antecedentes presentados para dicha solicitud, no siendo procedente la reclamación regulada de conformidad al artículo 118 de la L.G.U.C.

Agrega la referida norma que, se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza General y en los Instrumentos de Planificación Territorial que afecten a edificaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4° de la L.G.U.C. otorga facultades de interpretación a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de los Instrumentos de Planificación Territorial, como es el caso del Plan Regulador Comunal de Arica, que establece lo siguiente:

Artículo 4°.- *Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General.*

En este sentido, corresponde señalar si es pertinente la aplicación del Art. 2.7.1. de la O.G.U.C. a los cuerpos salientes que están dentro del terreno y no sobresalen de la línea oficial.

Para ello, se hace necesario previamente considerar las definiciones que se establecen en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) respecto a la línea oficial y línea de edificación, de acuerdo a lo siguiente:

"Línea de edificación": *la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.*

"Línea oficial": *la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.*

En este punto, es importante diferenciar los conceptos de volúmenes y cuerpos salientes. El primero se menciona en el art. 11 del PRC de Arica para definir una tipología constructiva permitida sobre la franja de Antejardín (fuera del plano vertical emplazado en la línea de edificación); y el segundo, definido en el art. 2.7.1. de la O.G.U.C., está referido a aquellos elementos constructivos que se emplazan fuera del plano vertical emplazado en la línea oficial de cierre.

En este sentido, se puede determinar que, los cuerpos salientes que se emplacen fuera del plano vertical de la línea oficial (la que corresponde al cierre o límite predial del terreno) se encuentran regulados en el artículo 2.7.1 de la O.G.U.C., que dispone:

Artículo 2.7.1: *Los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial deberán atenerse a las siguientes condiciones:*

1. *Hasta 3 m de altura, medidos en todos y cada uno de los puntos de la línea oficial a partir del nivel de la acera, no se permitirá que ningún cuerpo, fijo o móvil, sobresalga de dicho plano vertical. Se exceptúan las ménsulas cuya saliente podrá comenzar a 2,50 m de altura sobre dicho nivel.*

2. *El Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir que a partir de la altura de los 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m. Así también podrá permitir mayores salientes respecto de marquesinas y toldos.*

Para los efectos de la aplicación de la presente norma son cuerpos salientes, entre otros, balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos.

Tratándose de edificación continua, estos cuerpos salientes, excluidas las marquesinas y toldos, deberán mantener una distancia mínima de 1 m al plano medianero.

En relación a dichas exigencias, y de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo, sólo corresponden a cuerpos salientes que sobresalgan de la línea oficial.

Por su parte, la norma urbanística Antejardín contenida en el art. 1.1.2. de la O.G.U.C., señala que ésta corresponde al área comprendida entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

Sobre el particular, resulta oportuno destacar que en circular DDU 227 de 2009 que "Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales", establece en su Capítulo III, numeral 3.2.3.10 "Antejardines", lo siguiente:

"Esta norma urbanística corresponde al área entre la línea oficial y la línea de edificación, que se regula en el Plan Regulador Comunal.

Para estos efectos el Plan Regulador Comunal puede establecer las siguientes disposiciones:

./ El ancho de la franja de antejardín, medida entre la línea oficial y línea de edificación .

./ Las disposiciones respecto a las construcciones que se podrán consultar en el antejardín.

./ Las construcciones permitidas en los subterráneos de los antejardines.

El análisis solicitado por el Sr. Herrera está referido a si aplica o no el art. 2.7.1. de la O.G.U.C. a los cuerpos salientes que están dentro del terreno y no sobresalen de la línea oficial. Es decir, corresponden a cuerpos salientes que sobresalgan de la línea de edificación (sobre el área de antejardín).

Para dicha situación, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala en su Art. 2.7.11. que, los Planes Reguladores Comunales podrán establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el Antejardín.

Siendo este el caso, el Instrumento de Planificación Territorial, correspondiente al Plan Regulador Comunal de Arica (en adelante PRCA), vigente desde el 11 de julio del año 2009, regula la situación de los cuerpos salientes, planteada precedentemente.

Así, la Ordenanza Local del PRCA, el artículo 11 del PRCA "ANTEJARDINES", señala lo siguiente:

Artículo 11: *Los antejardines serán obligatorios en las zonas que se indiquen y deberán desarrollarse en los planos de loteos, subdivisiones, ampliaciones y nuevas edificaciones, de acuerdo a lo que se establece en la presente Ordenanza.*

Para los sitios de esquina en loteos DFL N°2 se permitirá eliminar el antejardín del frente secundario. Los antejardines se desarrollarán a partir de la línea oficial. En la faja de antejardín queda prohibida toda edificación, permitiéndose sólo subterráneos, bow windows, balcones y volúmenes salientes. Estos últimos no podrán superar las condiciones establecidas en el Art. 38 para cuerpos salientes. De manera excepcional, se permitirán cobertizos de estructura ligera y transparente, casetas de portería y estacionamientos.

Dicho artículo señala que los antejardines se desarrollaran a partir de la línea de edificación, prohibiendo toda edificación en ésta área exceptuando subterráneos, bow windows, balcones y volúmenes salientes, considerando una condición especial para esta última tipología, la de dar cumplimiento a lo señalado en el art. 37 de "CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS" del mismo cuerpo legal. De manera excepcional, se permitirán, además, cobertizos de estructura ligera y transparente, casetas de portería y estacionamientos.

Existen dos precisiones que se detectan a partir de las disposiciones del Artículo 11 mencionado. La primera dice relación con el concepto de volúmenes salientes, el que no se encuentra definido en la O.G.U.C., pero que se puede entender como parte del volumen de edificación, que de acuerdo al art. 1.1.2. de la O.G.U.C. tiene por definición:

"Volumen de la edificación": volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos.

En este orden de ideas, volumen o cuerpo saliente, ambos, se encuentran referidos a parte de la edificación que sobresale de un plano vertical ya sea de la línea oficial o de la línea de edificación como es el caso.

La segunda precisión detectada en el art. 11 de la Ordenanza del PRCA, dice relación con la remisión efectuada al artículo 38 de la Ordenanza Local, artículo referido a la "Definición de las Zonas" y no a la situación en análisis, materia regulada expresamente por el artículo 37.

No obstante, lo anterior, y fruto del análisis de la aplicación de la norma, el artículo 37 es un artículo vigente que se enmarca en las exigencias y facultades de un Instrumento de Planificación Territorial de conformidad al 2.1.11. de la O.G.U.C. por lo cual corresponde dar estricto cumplimiento a lo en el establecido.

Por tanto, y de acuerdo a la Ordenanza vigente de Plan Regulador, los volúmenes salientes en antejardín deberán respetar las condiciones establecidas en la misma ordenanza local referente a cuerpos salientes, reguladas expresamente por el artículo 37, que dispone:

Artículo 37: *Los cuerpos salientes deberán respetar las normas contenidas en los Artículos 2.7.1 al 2.7.10 de la O. G. U. C., y se permitirán cuando no se indique lo contrario.*

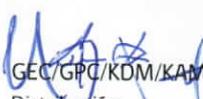
Para el caso de bow-windows ubicados en el nivel de 1° piso sobre el antejardín, estos se permitirán cuando no superen los 0,80m de saliente respecto a la edificación, con una longitud máxima de 2/3 del largo total del plano de fachada en que se emplaza, no podrán situarse a menos de 0,50m respecto del nivel natural de antejardín.

En mérito de lo anterior, esta Secretaría Regional Ministerial viene en confirmar el criterio informado al requirente mediante ORD. N°61 del 20 de enero y N°154 de fecha 10 de febrero, ambos del 2017.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,




CLAUDIA BUSTOS CARPIO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA


GEC/GPC/KDM/KAM/kam

- Distribución:
- Destinatario.
 - Secretaria Seremi
 - Depto. DUI
 - Oficina de Partes