



ORD.: N° 061 /

- ANT.:** Carta de Sr. Luis Herrera, mediante la cual solicita pronunciamiento respecto a si aplica 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.
- MAT.:** Informa sobre pronunciamiento de aplicación del 2.7.1. de la O.G.U.C. de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza vigente del Plan Regulador Comunal de Arica.
- ADJ.:** Copia Ord. N°362.

ARICA, 20 ENE 2017

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

A : SR. LUIS HERRERA THOMAS
ARQUITECTO
SOTOMAYOR 181
ARICA

Junto con saludarle cordialmente, se ha recibido en esta Secretaría su carta enunciada en el antecedente, mediante la cual solicita pronunciamiento respecto si aplica 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. Al respecto, hace referencia en su carta al Ord. N°362 de fecha 12 de abril de 2016 enviado por esta Secretaría Regional en respuesta a Dirección de Obras Municipales (DOM) por una consulta en relación a la misma materia.

Previo análisis respectivo, y en virtud de las facultades definidas en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, específicamente respecto a interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, me permito señalar a usted, lo siguiente:

1. De las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones relativa a los cuerpos salientes:

En lo relativo a las condiciones que deben cumplir los **cuerpos salientes** que sobresalgan del plano vertical levantados sobre la **línea oficial**, estas se encuentran contenidas en el art. 2.7.1. de la O.G.U.C., identificando los cuerpos salientes para efectos de la aplicación de las condiciones que allí se establecen.

Por su parte, el art. 2.7.11. del mismo cuerpo legal señala 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.

Es así, que revisadas las disposiciones establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal vigente, se encuentran reguladas las edificaciones en antejardín en su art. 11 "Antejardines", mediante la siguiente disposición:

ARTICULO 11 ANTEJARDINES

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.

Atendido lo anterior, 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, la que corresponde al art. 37. Revisado el art. 37 "Cuerpos Salientes y Marquesinas", en reemplazo del mencionado art. 38 que dice relación con "Definición de las Zonas", se establece lo siguiente:

ARTICULO 37 CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS

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.

En mérito de lo anterior, 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.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,


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



GPC/KDM/kdm

DISTRIBUCION:

- Destinatario, Sotomayor 181, Arica.
- Secretaría SEREMI
- Auditoría
- Jurídico
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes



0362

ORD.: Nº _____
ANT.: Ord. N° 848 de fecha 29/03/2016
MAT.: Da respuesta a solicitud de pronunciamiento sobre cuerpos salientes; arts. 11 y 37 del PRC de Arica; y 2.7.1. de la O.G.U.C.
ADJ.: No hay.

ARICA, 12 ABR 2016

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA.

A: DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES (S)
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA.

Junto con saludar cordialmente, de acuerdo a solicitud señalada en Ord. del Ant., y a las facultades emanadas del art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a usted lo siguiente:

1. La norma urbanística de 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.
2. De acuerdo a lo señalado en el art. 2.7.11. de la O.G.U.C., 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.
3. Siendo este el caso en comento, el art. 11 del Plan Regulador Comunal de Arica referido a los Antejardines, señala que éstos 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 del mismo cuerpo legal. De manera excepcional, se permitirán además, cobertizos de estructura ligera y transparente, casetas de portería y estacionamientos.
4. Por su parte, el mencionado art. 37 establece que los cuerpos salientes deberán cumplir con las normas contenidas en los arts. 2.7.1. al 2.7.10. de la O.G.U.C. 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.
5. El referido art. 2.7.1. de la O.G.U.C., establece tres condiciones que deberán cumplir los cuerpos salientes:
 - Se permiten a partir de los 3 m de altura (con excepción de las ménsulas cuya saliente podrá comenzar a partir de los 2.5 m)
 - Se estableciendo que los PRC o Seccionales podrán permitir un ancho de hasta 1.8 m para estos cuerpos salientes (y mayores salientes para marquesinas y toldos)
 - Se debe mantener una distancia mínima de 1 m hacia el plano medianero, en caso de edificación continua.
6. De este modo, el art. 11 del PRC de Arica, a través de su art. 37 y del 2.7.1. de la O.G.U.C., señala que sólo los volúmenes salientes, es decir, aquellos que conforman superficie edificada y se

emplazan fuera de la línea de edificación y sobre la franja de Antejardín, están obligados a cumplir con las tres condiciones precedentemente señaladas.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,




FERNANDO ROBLEDO HINOJOSA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA


FRH/ KDM/ DA

Distribución

- Destinatario
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna
- D.U.I.
- Oficina de Partes