

ORD N°: 1820/ E-178 2020

ANT.: 1. ORD. 1858 de fecha 12.06.2020 emitido por Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU – Equipo Supervisión Normativa.
2. ORD. 2698 de fecha 15.09.2020 emitido por Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU – Equipo Supervisión Normativa.

MAT.: Remite informe solicitado según lo dispuesto en Art. 4° LGUC.

UBICACIÓN:

UNIÓN 21 DE MAYO N° 2985

RECOLETA,

01 OCT. 2020

DE: SR. JUAN HERNÁNDEZ ZEPEDA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

A: SR. FABIÁN KÜSKINEN SANHUEZA
JEFE DE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI MINVU RM
AV. LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS N° 874, PISO 9°, SANTIAGO
ofpartesseremirm@minvu.cl

Mediante ORD N° 1858 de fecha 12.06.2020 e insistencia mediante ORD N° 2743 de fecha 22.09.2020, ambos emitidos por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU – Equipo Supervisión Normativa (ESN), recibidos por correo electrónico al Titular de esta Dirección de Obras Municipales con fecha **25.06.2020** y **16.09.2020**, respectivamente; se nos ha solicitado informar respecto a la ausencia de respuesta a la Denuncia N° 000353, relativa a la existencia de construcciones que no están respetando el porcentaje y altura de adosamientos permitidos, rasante y altura máxima de edificación, acusando inconsistencias en la obtención del Permiso de Obra Menor y la construcción de las obras, todo ello referido a la propiedad ubicada en **UNIÓN 21 DE MAYO N° 2985**, bajo los preceptos del Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En respuesta a sus requerimientos y en relación a las consideraciones expuestas por los recurrentes Srs. Miriam Bustos Silva y Ricardo Huerta Merellano, ésta Dirección de Obras Municipales puede señalar:

1. En primer término, de acuerdo a los registros del Archivo DOM, el inmueble cuenta con los siguientes Actos Administrativos:
 - i) **Certificado de Regularización de Vivienda superficie máxima 90 m2, de hasta 1.000 UF acogida al Título I de la Ley N° 20.898 N° 21 de fecha 28.03.2019**, en el cual se reconoce una vivienda de 70,96 m2 de superficie edificada en un (1) piso, con destino vivienda, en un predio de 192,00 m2. El inmueble cuenta con un programa arquitectónico de Cocina, Estar, Comedor, un (1) Dormitorio, un (1) Baño y una (1) Bodega; dentro de una envolvente en Agrupamiento Continuo y en una altura máxima de 3,30 mts.
 - ii) **Permiso de Edificación N° 12 de fecha 06.02.2020** (se adjunta copia), en el que se autoriza la ampliación del inmueble antes singularizado con destino Vivienda Unifamiliar, en dos (2) pisos, en agrupamiento continuo, con un total edificado de 174,90 m2 en un predio de 192 m2. De acuerdo al citado permiso, las normas urbanísticas autorizadas son:

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,60	0,91	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	60,00%	41%
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	60%	50%	DENSIDAD	1200 HAB/Ha	208 HAB/Ha
ALTURA MÁXIMA EN METROS o pisos	7,00 m. Continuo	7,00 m. Continuo	ADOSAMIENTO	Acogido a Continuidad	Acogido a Continuidad
RASANTES	70° / 60°	70° / 60°	ANTEJARDIN	3,00 mts	3,00 m
DISTANCIAMIENTOS	2.6.3 OGUC	2.6.3 OGUC			
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	3 Vehículo		ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	3 Vehículo	

Dado lo anterior, es necesario aclarar a la denunciante que la última autorización otorgada para construir en el predio no es una Obra Menor, tal como señala, sino un Permiso de Edificación ajustado a la normativa vigente de la zona E-M1 del Plan Regulador Comunal de Recoleta.

2. De acuerdo a lo informado en el Certificado de Informaciones Previas N° 500 de fecha 22.05.2019 (se adjunta copia), y respecto a los puntos inconsistentes del Permiso de Edificación N° 12 de 2020 denunciados por los recurrentes, podemos informar que el predio en comento se encuentra en la zona E-M1, la cual, entre otros aspectos permite:
 - i) **Altura Máxima Edificación:** Continuo – Pareado: 7.00 m / Aislado: 20 m.
 - ii) **Sistema de Agrupamiento:** Continuo hasta la altura máxima permitida y Aislada en pisos superiores. Pareado hasta altura máxima permitida y Aislada en pisos superiores. Aislado.

Considerando que el proyecto **cumple con todas las exigencias** para considerarse un inmueble en agrupamiento continuo, de acuerdo a lo estipulado en la DDU Específica N° 14 de 2014 y DDU 391 de 2017, relativo a ocupar todo el frente entre deslindes, enmarcarse en la altura máxima de continuidad y convivir con la norma urbanística de antejardín; y que el propio proyecto declara acogerse a la norma de continuidad; es que ésta Dirección de Obras Municipales considera inadmisibles las reclamaciones de exigencia de carta notarial de adosamiento, aplicación de rasante de 45° a la altura de 3,50 m y ejecución de muro de adosamiento de altura mínima de 2,00 m esgrimida por la recurrente por aplicar todas éstas para construcciones **AISLADAS CON ADOSAMIENTO**, situación que en la especie no se configura.

3. Respecto a la imputación que se ha alterado la estructura, se ha demolido un 30,96% de la construcción existente y regularizada en 2019 y que la nueva construcción no constituye un Permiso de Obra Menor, esto es efectivo, ya que el Permiso N° 12, autorizado en 2020, y que ampara las obras desarrolladas en el inmueble consiste en un Permiso de Edificación, que incluye la respectiva Memoria y Pliego de Cálculo Estructural.
4. En relación a la exigencia de un estudio técnico de riesgo con el objeto de definir el peligro que significa para la propiedad denunciante el tener apegada al muro medianero una construcción de dos pisos de madera sin cortafuego y sin rasante, es necesario aclarar que el muro cortafuego no es una exigencia contenida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones definida para el destino Residencial Vivienda. Del mismo modo, la normativa vigente no indica la contratación o presentación de un "estudio técnico de riesgo". Finalmente, dado la revisión general del Permiso de Edificación N° 12 de 2020 y su planimetría, ésta Dirección de Obras Municipales debe señalar que el volumen proyectado se enmarca dentro de las rasantes de 60° al eje del espacio público y 70° aplicadas a partir de la altura de continuidad, para una edificación continua.
5. En otro orden de ideas, en relación con la Denuncia ING DOM N° 000353 de fecha 27.01.2020, es necesario aclarar que la recurrente ha presentado la misma denuncia, en el fondo de las materias tratadas, mediante ING DOM N° 1045 de fecha 01.06.2020 (PROV. 2586 de fecha 29.05.2020 y por correo electrónico de fecha 23.06.2020. Al respecto, a todas ellas ha respondido el Jefe del Departamento de Inspección de esta Unidad Municipal, indicando en términos generales, lo mismo desarrollado en los puntos

predecesores respecto a que las obras que se desarrollan se ajustan al Permiso de Edificación N° 12 de 2020, ajustándose a las normas urbanísticas que establecen los Instrumentos de Planificación Territorial competentes (se adjunta copia de correo electrónico).

Por todo lo ya señalado ésta Dirección de Obras Municipales considera **debidamente fundados en el marco normativo** el otorgamiento del Permiso de Edificación N° 12 de fecha 06.02.2020 y **debidamente atendidas las denuncias reiteradas de la recurrente**, habiéndole aclarado las normas urbanísticas vigentes del PRC Recoleta que aplican al predio en cuestión.

Sin más que informar al respecto, saluda atentamente a usted,




JUAN HERNÁNDEZ ZEPEDA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

ME/mei.30.09.2020

DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Oficina de Partes
- Departamento de Edificación
- Dirección de Obras Municipales

I.D.DOC.: 1705999