

ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE Nº 08 / FEBRERO 2121- MARZO 2021

Este reporte contiene información actualizada de los cambios normativos relacionados al ámbito urbanístico de nivel nacional (leyes, reglamentos, circulares) y local (principales instrumentos de planificación), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que digan relación con la actividad de la construcción, inmobiliaria y urbanística.

CONTENIDOS

Capítulo 1. Normativa Nacional

Capítulo 2. Modificaciones OGUC Y LGUC e iniciativas en trámite.

Capítulo 3. Normativa Local.

Anexo Nº1. Abreviaciones habituales

CAPÍTULO 1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA

1.1 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 456 (DDU 456 del 25 de febrero de 2021)

Resumen

Esta circular tiene por objeto resolver diversas consultas relacionadas con la aplicación de los incisos vigésimo, vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) relativos a terrazas, elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios y pisos mecánicos, a la luz de las modificaciones introducidas por el Decreto Supremo Nº 58 (V. y U.), publicado en el D.O. el 28.02.2019.

Contenido

El Decreto Nº 58, de Vivienda y Urbanismo publicado en el D.O. el 28.02.2019, modificó el artículo 2.6.3. de la OGUC y agregó tres nuevos incisos: vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero

Conforme al artículo 2.6.3 inciso vigésimo, existen dos tipos de elementos que se pueden ubicar en la parte superior de los edificios:

- i) Las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos exteriores.
- ii) Los elementos arquitectónicos y construcciones abiertas, tales como iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, al igual que construcciones cerradas, las que sólo podrán ser destinadas a servicios higiénicos.

Ambos grupos de elementos deberán cumplir con las rasantes correspondientes y no podrán ocupar más del 25% de la superficie de la azotea del último piso del edificio, en conjunto.

La altura de 3,5 m. debe medirse desde el nivel de piso terminado de la azotea y sólo es aplicable al grupo de elementos mencionados en el numeral ii) precedente (elementos arquitectónicos y construcciones abiertas tales como iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, al igual que construcciones cerradas, las que solo podrán ser destinadas a servicios higiénicos), los que además pueden contemplar cubiertas, en tanto no sean transitables.

Por lo anterior, la altura de 3,5 metros no es aplicable al grupo de elementos exteriores indicados en el numeral i), tales como las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos exteriores.

Para efectos de la aplicación de estos incisos, se entenderá como superficie de la azotea del último piso, a toda ésta, incluyendo superficies de salidas de cajas de escaleras, chimeneas y similares elementos exteriores.

Las terrazas, piscinas, vegetación, jardineras y elementos ornamentales, aludidos en el inciso vigésimo primero podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, en los términos que se indican en el mismo inciso.

Las obras singularizadas en el párrafo anterior, que ocupen el resto de la superficie de la azotea del último piso, no deben sobrepasar la mitad de la altura de las barandas o paramentos perimetrales del proyecto.

Las obras singularizadas en el párrafo anterior, que ocupen el resto de la superficie de la azotea del último piso, no deben sobrepasar la mitad de la altura de las barandas o paramentos perimetrales del proyecto.

A modo de ejemplo, si la baranda tiene 1,2 m de altura, los elementos y construcciones indicados en el inciso vigésimo primero no podrán tener más de 0,60 m. de altura.

Asimismo, respecto de la superficie a ocupar, es necesario aclarar que la norma se refiere al “resto” de la superficie de la azotea no ocupada, por tanto, como el 25% a que alude el inciso vigésimo, es el

máximo que pueden ocupar los elementos exteriores allí indicados, el “resto” será la diferencia con el 100%.

A modo de ejemplo, las terrazas, piscinas, vegetación, jardineras y elementos ornamentales podrán ocupar el 85% de la superficie de la azotea, si las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, quinchos, pérgolas o una construcción destinada a servicios higiénicos, ocupan el 15% en conjunto

Además, en el resto de la superficie de la azotea del último piso, existe la posibilidad de albergar paneles solares, los cuales no podrán sobrepasar una altura de 2 metros, también medidos desde el nivel de piso terminado de la azotea. Dichos paneles deben cumplir con las rasantes correspondientes.

Las barandas o paramentos perimetrales, mencionados en el inciso vigésimo primero, podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida en los términos que indica dicho inciso, siempre que no tengan una altura mayor a 1,5 m. desde el nivel de piso terminado, que contemplen, a lo menos, un 80% de transparencia y que no sean escalables. Estos elementos deben cumplir con las rasantes correspondientes.

Figura 1

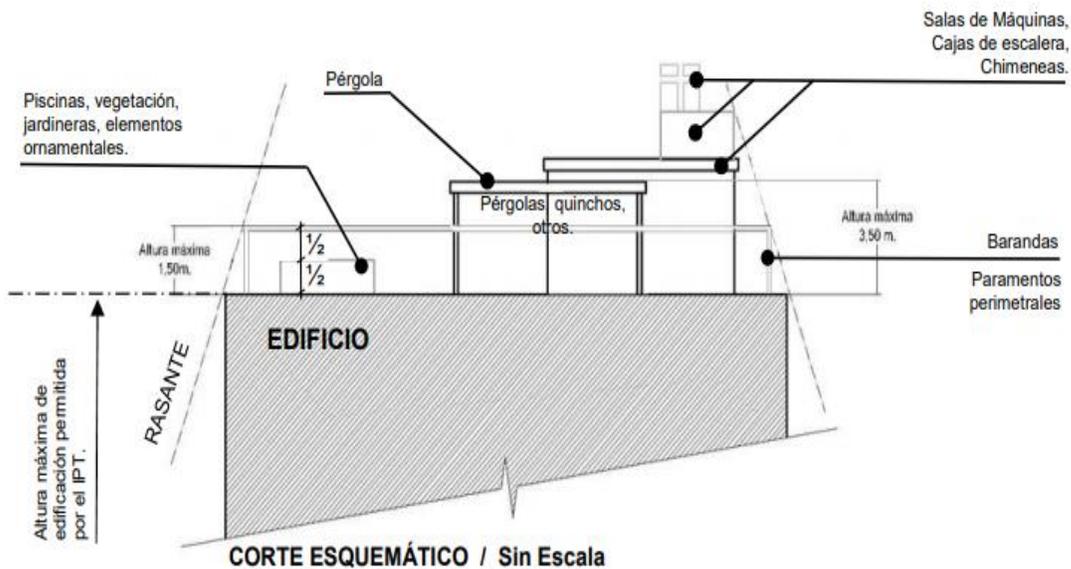
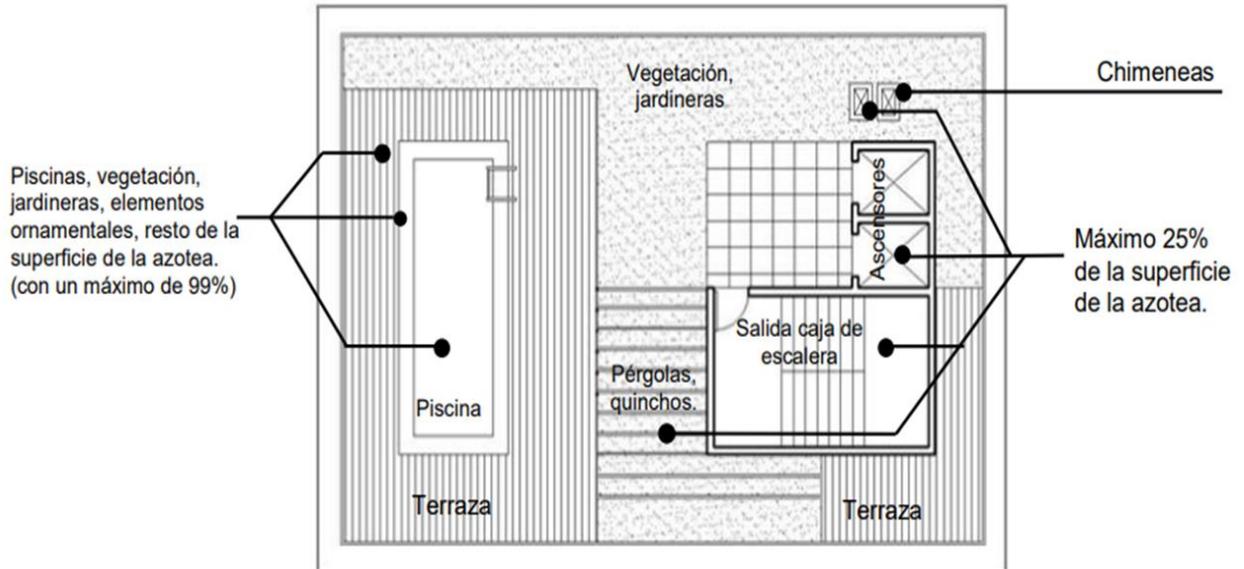


Figura 2



PLANTA AZOTEA / Sin Escala

De acuerdo con el inciso vigésimo tercero del 2.6.3, para efecto del cumplimiento de la altura máxima permitida y para el coeficiente de constructibilidad, no se contabilizarán los pisos mecánicos, siempre que se ubiquen en la parte superior de los edificios y contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.

El artículo 1.1.2 de la OGUC define piso mecánico *“el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores”*, vale decir, es un piso completo, que contiene exclusivamente las instalaciones que indica.

La naturaleza restrictiva de la definición, le impide contemplar otro tipo de instalaciones y recintos no considerados en la misma, como serían por ejemplo recintos habitables o no habitables, quinchos, piscinas, servicios higiénicos, entre otros.

Respecto de la altura del piso mecánico, y dado que su destino es contener exclusivamente las instalaciones ya descritas, ésta dependerá de las características de estas mismas instalaciones, de sus dimensiones particulares.

Por último, y en lo que se refiere a las características materiales u otras, que diferencian al piso mecánico de los demás pisos de un edificio, el requisito establecido determina contemplar paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.”

Por tanto, se debe entender que estos elementos podrán ser los mismos de la fachada, u otros distintos, determinados por las características particulares de aquellas instalaciones.

Acorde con la Circular DDU 168 respecto de que no se considerarán los elementos ubicados en la parte superior de los edificios para efectos de establecer el distanciamiento hacia los predios vecinos, conforme señala el inciso tercero del artículo 2.6.12. de la OGUC, tampoco corresponderá considerar el piso mecánico en la altura de la edificación para el mismo efecto, en atención a lo dispuesto en el inciso vigésimo tercero del artículo 2.6.3. de la OGUC, siempre y cuando estos se ubiquen en la parte superior de los edificios.

Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos, sí se deberá considerar la altura total del proyecto propuesto, incluyendo el piso mecánico.

Para reforzar los puntos expuestos se modifican Circulares DDU 339, 322 y 168.

1.2 FALLO DE LA CORTE SUPREMA, EDIFICIO MAKROCEANO 16-02-2021

Resumen

Este fallo de la Corte Suprema dictado con fecha 16 de febrero de 2021, ratifica el dictado por la Corte de Apelaciones de Valparaíso que acogió un Recurso de protección interpuesto por Corporación Pro Defensa Del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar y de la Fundación Jorge Yarur Bascuñán, por considerar que el Permiso de Edificación otorgado para el desarrollo del proyecto Makroceano en Viña del Mar vulnera la garantía constitucional de derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, contemplada en el numeral octavo del artículo 19 de la Constitución Política

Análisis

Con fecha 31 de enero de 2019, el Director de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar emitió el Permiso de Edificación, en el que se aprueba la construcción de un edificio escalonado de 9 pisos de altura, destinado a fines habitacionales, en el inmueble ubicado en Av. Borgoño N 20.290, Viña del Mar.

La Corte de Apelaciones señalaba en su fallo, que la ejecución del proyecto implica, debido a la irregular y accidentada topografía del terreno, la realización de diversos trabajos de nivelación, taludes y construcción de muros de contención.

Dichos trabajos, a su vez, arriesgan la desestabilización de las dunas y del acantilado costero por el requerimiento de excavación en su frente, generando o condiciones de alto riesgo tanto para las edificaciones continuas como las de niveles superiores.

La Corte indica que, si bien el proyecto cuenta con un Permiso de Edificación, no ha sometido el mismo al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en circunstancias de que, por la naturaleza y la magnitud del mismo, debió, con anterioridad a la solicitud del permiso, hacerlo. Según este fallo, el Director de Obras Municipales de la comuna de Viña del Mar autorizó esta ilegal

construcción, obviando la necesidad de someter el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

La recurrida, comenzó la ejecución del Proyecto Edificio Makroceano, sin someterlo al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, incumpliendo las exigencias de la Ley N 19.300, estimando conculcada la garantía fundamental contenida en el numeral 8 del artículo 19 de la Constitución Política.

Que, habiéndose establecido que el Plan Regulador de la Comuna de Viña del Mar, no cuenta con la Evaluación Estratégica y tratándose del desarrollo de un proyecto de desarrollo urbano, por esta única consideración, procede acoger la acción cautelar deducida.

Además, el artículo 11 de la Ley 19.300 señala que requieren Estudio de Impacto Ambiental los proyectos que generan o presentan a lo menos uno de los siguientes efectos, características o circunstancias: d) Localización en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales o protegidos, glaciares y áreas con valor para la observación astronómica o con fines de investigación científica, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar.

La obra proyectada se encuentra aproximadamente a 244 metros del Campo Dunar de la Punta de Concón, que fue nominado como Santuario de la Naturaleza y, conforme a ello, resulta ser una zona protegida.

La recurrida ha incurrido en el acto ilegal y arbitrario denunciado, cual fue, iniciar un proyecto que requería Evaluación Ambiental previa, sin contar con ella, vulnerando de esta manera la garantía constitucional establecida en el numeral 8 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

1.3 FALLO CORTE APELACIONES CALLE LOS CAPITANES, PROVIDENCIA 19-02-2021

Resumen

En esta fallo la Corte de Apelaciones señala expresamente que la vía Los Capitanes, en Providencia, tiene la categoría de local, conforme a la interpretación de Contraloría General, basada en la Memoria Explicativa del PRC de Providencia que clasifica como vías locales aquellas vías existentes que cumplan con un perfil mínimo de 9,5 metros, debiendo la DOM considerarlo así para efectos del anteproyecto. (Aplicaría el mismo criterio para otros proyectos en similar situación.)

Análisis

La sentencia se pronuncia respecto del recurso de protección interpuesto por una inmobiliaria afectada por un pronunciamiento de la Seremi Minvu RM, que ordenó el inicio de un procedimiento de invalidación respecto de un anteproyecto de edificación aprobado con acceso por la vía Los Capitanes, comuna de Providencia.

La Seremi fundó su pronunciamiento en la aplicación del Dictamen N° 8.518/2019 de la Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, el cual señaló que la vía Toledo tiene la clasificación de pasaje, por no cumplir con las dimensiones mínimas requeridas para una vía local en conformidad al Art. 2.3.2 de la OGUC y no encontrarse asimilada expresamente a otra categoría en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

Posteriormente, Contraloría reconsideró su criterio, señalando que la Memoria Explicativa del PRC de Providencia clasifica como vías locales aquellas vías existentes que cumplan con un perfil mínimo de 9,5 metros.

En atención a lo indicado, la Corte de Apelaciones rechaza el recurso de protección interpuesto por la inmobiliaria, por pérdida de oportunidad, ya que pronunciamiento de la Seremi Minvu perdió fundamento con la reconsideración del dictamen de Contraloría. Sin embargo, señala expresamente que la vía Los Capitanes tiene la categoría de local, conforme a la interpretación de Contraloría General, debiendo la DOM considerarlo así para efectos del anteproyecto.

1.4 FALLO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, AFECTACIÓN TERRENO FUNDACION LAS ROSAS DEL 16 DE FEBRERO DE 2021

Resumen

Fundación Las Rosas reclama ante el Tribunal Constitucional la inconstitucionalidad de la aplicación de una declaratoria de utilidad pública sobre un terreno en la Comuna de Maipú, el que es declarado inconstitucional por el Tribunal basado en el Derecho de Propiedad (19 N° 24 CP) y Derecho a desarrollar una actividad económica (19 N° 21 CP).

Análisis

El análisis constitucional que realiza el TC se centra fundamentalmente, en el derecho de propiedad.

La requirente (Fundación Las Rosas) manifiesta que “con el restablecimiento de la declaratoria de utilidad pública del terreno de la Fundación Las Rosas, no se está persiguiendo un fin constitucionalmente lícito, como lo es la expropiación de los terrenos (artículo 19 N° 24), sino que se impone la imposición de una carga que hace inviable cualquier tipo de proyecto inmobiliario o venta del inmueble”.

Agrega la requirente que “producto de la Ley N° 20.791, la destinación de Avenida Parque (ZE-4) recae sobre la totalidad del predio de Fundación Las Rosas, por lo que la inutilidad del inmueble es total, al no ser posible la construcción sino en términos muy limitados. Por lo mismo, si bien la Fundación Las Rosas sigue siendo propietaria del predio, no puede ejercer las facultades inherentes al dominio, ya que el artículo 59 bis de la LGUyC, sólo permite un contenido mínimo de edificabilidad (ius aedificandi), y que corresponde a una vivienda de hasta dos pisos de altura, en aquellos lotes que estuvieran recepcionados a la fecha de la declaratoria.” (fs.31);

La doctrina del TC ha entendido al dominio como “el derecho que tiene toda persona sobre los bienes corporales e incorporales que conforman su patrimonio, adquiridos por algún modo de aquellos establecidos en la ley, otorgándole la facultad de usar, gozar y disponer de ellos, estando sujeto a las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social, siempre que una ley así lo disponga” (STC Rol N°2985,-16 c.9, voto disidente).

Este concepto otorga al propietario un amparo extensivo de la propiedad sobre todos los bienes que integran su patrimonio, y en este sentido este Tribunal ha expresado que “tocante al reconocimiento de las facultades esenciales del dominio, cuadra apuntar que de ellas se desprende naturalmente para su titular –por el solo hecho de ser dueño- la posibilidad de aprovechar plenamente el bien objeto de su dominio, incluida la prerrogativa para edificar sobre el predio que le pertenece.” (STC Rol N°3063, voto de minoría, c.8);

Que, respecto al estatuto constitucional que consagra la garantía del derecho de propiedad, “es uno de los más extensos, precisamente porque el constituyente quiso protegerlo debidamente ante cualquier intento de vulneración del mismo, otorgando al propietario la suficiente seguridad jurídica para su pleno ejercicio, y ello es así porque la libertad de las personas pende sustancialmente del respeto que el ordenamiento jurídico otorgue a este derecho, siendo uno de esos pilares la estabilidad de las reglas en materia de dominio privado.

Precisamente, en este sentido, la Constitución al otorgar esta protección estableció que este derecho puede ser limitado por ley, pero solo justificado en algunas de las causales taxativas mencionadas en la Carta Fundamental que deriven de su función social, esto es: los intereses generales de la nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental” (STC Rol N°5172 c.23, Rol N°7280, voto por acoger);

Que, resulta ilustrativo señalar que la doctrina advierte que “La esencia del derecho de propiedad radica en la existencia y vigencia del dominio mismo, de la calidad de dueño y la existencia y vigencia de sus tres atributos esenciales: el uso, el goce y la disposición. En consecuencia, cualquier atentado que implique privación del derecho de dominio, en sí, o de cualquiera de sus atributos, vulnera la garantía constitucional, y sólo puede hacerlo, en forma jurídicamente válida, una ley expropiatoria dictada con los resguardos constitucionales” (Evans, Enrique (1986) Los derechos constitucionales, Ed. Jurídica de Chile, Tomo II, p376).

De la función social del dominio

Conforme lo prescribe el texto constitucional, el dominio admite limitaciones en razón de la función social que debe cumplir, para lo cual se necesita ley que esté fundada en algunos de los elementos que comprende dicha función, siendo uno de ellos la utilidad pública, cuyo concepto no es preciso, pero que en general se entienden integran la utilidad pública aquellos bienes destinados al beneficio general de la población para su recreo, para el progreso del orden urbano o bien para la preservación de la arquitectura y diseño de una ciudad;

La declaración de utilidad pública de un predio, en razón de la función social del dominio encuentra su fundamento en el beneficio que obtendrá la comunidad para los fines reseñados precedentemente, y que, para el dueño del mismo, esa declaración no puede contener aspectos que afecten el dominio en su esencia, es decir, que esa facultad sea torne en irreconocible. Ambos aspectos constituyen requisitos o exigencias constitucionales insoslayables que de incumplirse contravienen la Carta Fundamental;

Que, en el caso concreto no existe una situación que implique cumplimiento de la función social del dominio, respecto del inmueble de propiedad de Fundación Las Rosas, puesto que no hay proyecto alguno que destine el bien raíz a un beneficio comunitario; es más se provoca un agravio patrimonial a la requirente, en cuanto y en tanto, se le impide ejercer su derecho de dominio en la intensidad que la Constitución Política de la República le asegura, lo que se suscita por la aplicación de la disposición legal censurada;

GARANTÍA DEL ARTÍCULO 19 N°21 CONSTITUCIONAL

Que, afectándose severamente el derecho de propiedad de la parte requirente, en la forma descrita anteriormente, la aplicación del inciso primero del artículo transitorio de la Ley N°20.791, también vulnera la garantía constitucional consagrada en el artículo 19 N°21 constitucional, que asegura a toda persona el derecho a desarrollar una actividad económica con la sola limitación de no ser contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional.

La citada disposición legal despoja a la Fundación Las Rosas de su derecho a realizar una actividad económica lícita, al impedir la ejecución de un proyecto inmobiliario o la explotación del terreno, debiendo asumir las consecuencias económicas de que el inmueble de su dominio se encuentra afecta a una declaratoria de utilidad pública, de manera indefinida, infringiéndose, de esta manera, el citado artículo 19 N°21 de la Carta Fundamental;

No obstante, que la requirente no tenga un anteproyecto ingresado en la DOM respectiva, de igual forma la norma jurídica lo imposibilita para que en un futuro lo ingrese, como asimismo para enajenar el predio. Es por ello que resultan palmarios las consecuencias contrarias a la Carta Fundamental en vigor, que produce la disposición legal impugnada en el caso concreto, por lo cual se considera atendible dar lugar a la acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad deducida en estos autos.

1.5 DICTAMEN E 89540 PROYECTO SHERATON, DEL 26 DE MARZO DE 2021

Resumen

Este Dictamen se refiere a la legalidad de un permiso de edificación para la construcción de dos edificios -A y B- de uso residencial con destino vivienda y equipamiento de clase comercio en los cuales de acuerdo a este Dictamen, el coeficiente de ocupación de suelo se encontraba completado por las edificaciones allí existente, entre ellas el Hotel Sheraton.

Análisis

Este Dictamen se refiere a la legalidad de un permiso de edificación para la construcción de dos edificios -A y B- de uso residencial con destino vivienda y equipamiento de clase comercio, que consideran 21.499,12 metros cuadrados de superficie edificada sobre terreno, en un predio en el cual se verifican edificaciones existentes referidas al Hotel Sheraton de una superficie de 33.489,06 metros cuadrados.

De acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Providencia (PRC), el terreno de que se trata se encuentra emplazado en la zona de uso de suelo UpR y Ecr se admite un coeficiente de ocupación del suelo para el primer piso en edificación aislada de 0,2 y un coeficiente de constructibilidad de 2,9.

Las construcciones ya existentes en el predio -concernientes al Hotel Sheraton corresponden a un coeficiente de ocupación del suelo para el primer piso de 0,3 -como se anota en el permiso N° 35-, y que tales construcciones habrían cumplido con la normativa urbanística vigente en su oportunidad, la que para la ocupación de suelo fijaba un valor mayor al coeficiente de 0,2 actualmente admitido para la respectiva zona del PRC.

En tales condiciones, no se advierte un sustento que permita admitir nuevas edificaciones en el terreno en cuestión, comoquiera que el coeficiente de ocupación de suelo se encuentra completado con las construcciones previamente emplazadas en ese inmueble -las que, además, se encuentran recepcionadas- de modo que toda otra edificación importa exceder dicho coeficiente.

En mérito de lo expuesto, el citado permiso de edificación no cumple con la norma urbanística de coeficiente de ocupación del suelo, por lo que ese municipio tendrá que corregir la irregularidad antes descrita, debiendo informar de ello a CGR, dentro del plazo de 20 días.

1.6 FALLO CORTE SUPREMA: HOTEL PUNTA PIQUEROS 29 DE MARZO DE 2021

Resumen

La Corte Suprema acogió el recurso de protección presentado por Duna Viva (formada por la Fundación Yarur Bascuñán y Corporación Pro-Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar). De esta forma, la Corte Suprema ordena someter a EIA una de las medidas de mitigación aprobadas para en el marco del EIA del proyecto.

Análisis

En este fallo, la Corte Suprema ordena someter a EIA una de las medidas de mitigación aprobadas para en el marco del EIA del proyecto. La medida de mitigación consistía en realizar una serie de mejoras en el Santuario de la Naturaleza Roca Oceánica, emplazado a 400 metros del proyecto, a fin de mitigar el impacto de la mayor afluencia de visitantes con motivo de la construcción del proyecto.

La Corte Suprema determina que dado que la medida de mitigación implica la ejecución de obras en un Santuario de la Naturaleza, corresponde el ingreso a SEIA por tratarse de un área bajo protección oficial (art. 10 letra p) Ley 19.300) mediante un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), por localización próxima a áreas protegidas.

En opinión de la Corte, una medida de mitigación no es la vía adecuada para abordar una intervención en un Santuario de la Naturaleza, ameritando un Estudio de Impacto Ambiental independiente, con su propia línea de base.

Como las obras ya se encuentran ejecutadas, la CS ordenó someter el proyecto impugnado a una fiscalización por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente, con el fin que determine si se deben paralizar las obras del proyecto “Hotel Punta Piqueros” para realizar un nuevo Estudio de Impacto Ambiental sobre las obras que se emplazan dentro del Santuario de la Naturaleza Roca Oceánica.

CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES OGUC Y LGUC E INICIATIVAS EN TRÁMITE

2.1 DS N° 8 MODIFICA LA OGUC, ARTICULO 2.6.12 (D.O 29.03.2021)

Resumen

Frente a la necesidad de contar con un parámetro de cálculo para determinar el distanciamiento en los casos en los cuales las edificaciones aisladas contemplan retranqueos sobre la altura de los 10, 5 m, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo modificó el artículo 2.6.12 intercalando en el inciso tercero del artículo 2.6.12 un mecanismo para aplicar en dichos casos.

Análisis

Se modifica el artículo 2.6.12 de la OGUC, a fin de incorporar una modificación en el texto de su inciso tercero.

La propuesta de modificación surge como consecuencia del Dictamen N° E58946/2020 del 11 de diciembre de 2020, que ordenó a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo adoptar las medidas tendientes a adecuar el contenido de la DDU Específica N° 5, de 2009, que instruye sobre la aplicación del artículo 2.6.12. cuando las edificaciones aisladas presentan retranqueos, ya que de acuerdo con lo establecido por la CGR dicha interpretación de la DDU no tiene sustento jurídico.

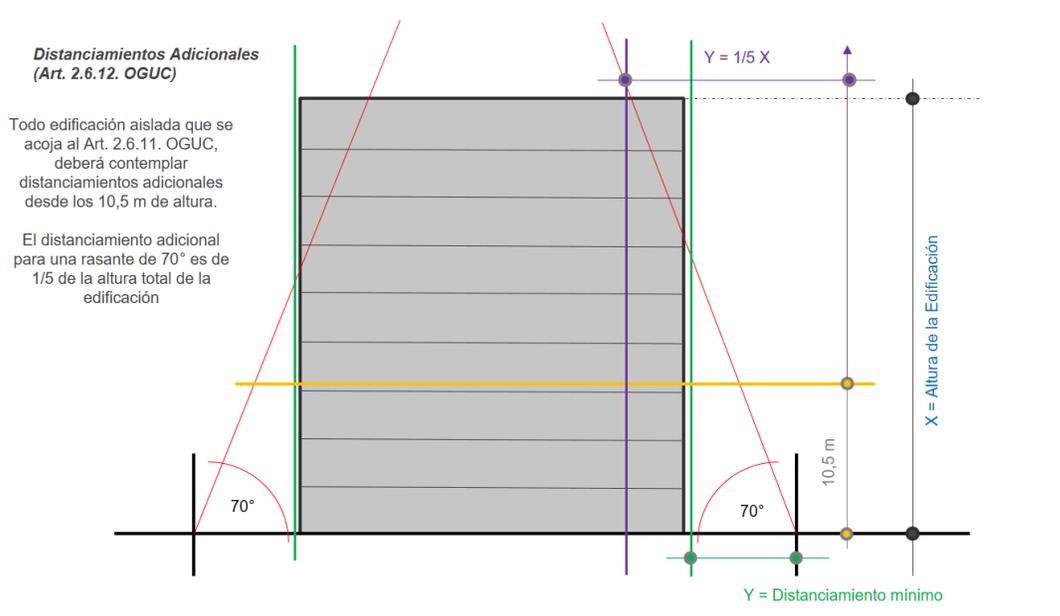
Solicitaron ese Dictamen los señores Patricio Herman Pacheco y Mauricio Zulueta Ramírez, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, para que la CGR emitiera un pronunciamiento sobre la juridicidad del oficio N° 1.546-S/2019, de la DOM de La Florida, que desestimó su petición de iniciar un procedimiento de invalidación respecto del permiso de edificación (PE) N° 143, de 2019. La negativa de la DOM se fundó en que, proyectos como el de la especie se rigen por el oficio circular N° 184, de 2009 (DDU Específica N° 5), de la DDU del MINVU.

El artículo 1.1.2. de la OGUC define distanciamiento como *“distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas”*.

Por su parte el artículo 2.6.12. de la OGUC, en su inciso tercero, consigna:

“Sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3. o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11., además deberán cumplir a partir de los 10,5 m de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente”.

Figura N° 1



La Contraloría establece en este Dictamen que, acorde con lo establecido en el citado inciso tercero del artículo 2.6.12., a los proyectos que se hayan acogido al aludido artículo 2.6.11., les resulta aplicable a partir de los 10,5 metros de altura, un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior de 1/5 de la altura total de la edificación, y no como consigna la DOM en el mencionado oficio N° 1.456-S/2019 y la DDU Específica N° 5, en función de la altura de cada volumen o plano de fachada retirado.

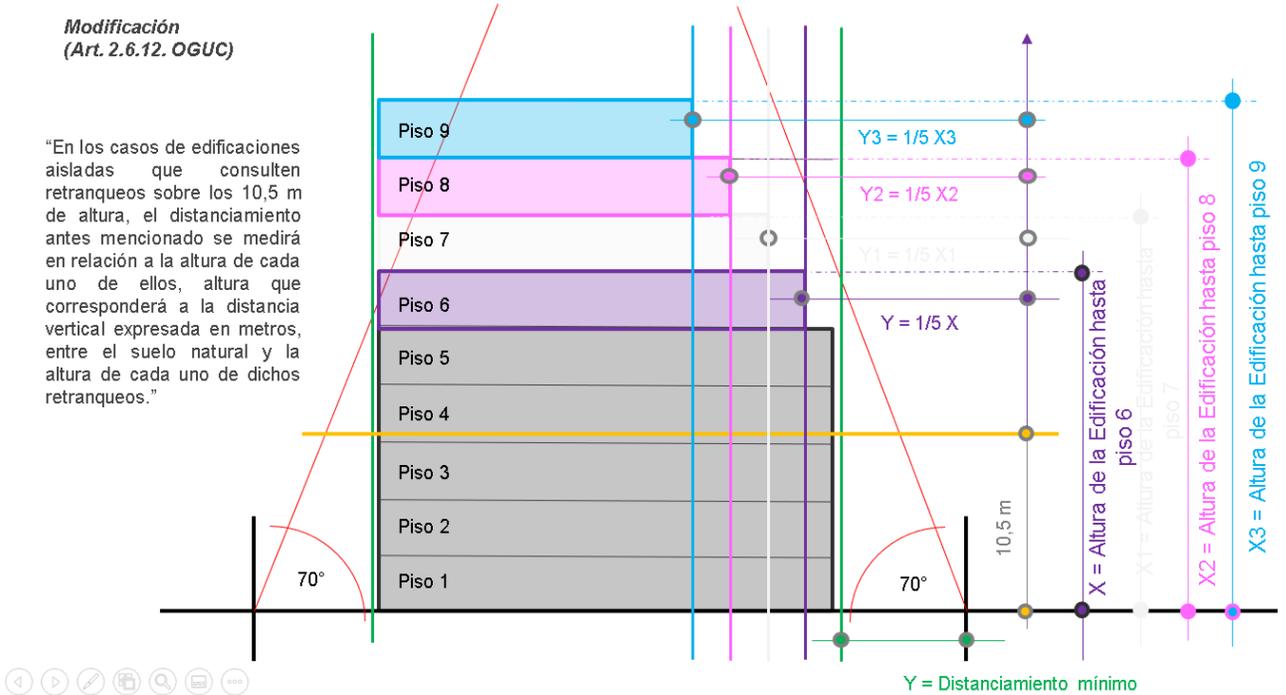
De acuerdo con las normas citadas, la CGR indicó que no se advierte sustento de orden jurídico para que la nombrada DDU, estableciera un parámetro distinto a la altura total de la edificación para determinar el distanciamiento, así como tampoco para contemplar diversos distanciamientos según el piso que enfrentan.

Frente a esta situación, y a la necesidad de contar con un parámetro de cálculo para determinar el distanciamiento en los casos en los cuales las edificaciones aisladas contemplan retranqueos sobre la altura de los 10, 5 m, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo modificó el artículo 2.6.12 intercalando en el inciso tercero del artículo 2.6.12 a continuación de la palabra “respectivamente” el siguiente texto:

“En los casos de edificaciones aisladas que consulten retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de ellos, altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos retranqueos.”

Se debe tener en consideración que este criterio técnico que ha sostenido en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por más de 11 años así como la modificación de la UGUC que mediante este decreto se materializa, mantiene la misma proporción de proyección de sombra que establece el indicado artículo 2.6.12 pero otorga la posibilidad de consultar retranqueos en dichas edificaciones guardando la relación entre el distanciamiento al deslinde y la altura del respectivo retranqueo.

Figura 2



CAPÍTULO 3. NORMATIVA LOCAL

3.1 ESTADO GENERAL PLANOS REGULADORES DE LA REGIÓN METROPOLITANA

COMUNA	ESTADO	ÚLTIMO MOVIMIENTO
Alhué	Sin procesos activos	
Buín	Sin procesos activos	
Calera de Tango	Sin procesos activos	
Cerrillos	En proceso de actualización	21.01.2020 - “Primera Jornada de Participación Ciudadana” para el diagnóstico y posterior elaboración del Primer Plan Regulador Comunal de Cerrillos.
Cerro Navia	Sin procesos activos	
Colina	Sin procesos activos	

Conchalí	En proceso de actualización	20.01.2020 – Taller Comunal de Participación Ciudadana – Etapa Diagnóstico Participativo
Curacaví	Sin procesos activos	
El Bosque	Sin procesos activos	
El Monte	Sin procesos activos	
Estación Central	En proceso de actualización	31.01.2020 – Decreto Municipal de Inicio de EAE
Huechuraba	Sin procesos activos	
Independencia	Sin procesos activos	
Isla de Maipo	En proceso de actualización	14.04.2020 – Aprobación Imagen Objetivo por Concejo Municipal
La Cisterna	En proceso de actualización	30.03.2021 Postergación de Permisos de Construcción que estará vigente hasta el 02.06.2021
La Florida	En proceso de modificación: 1. Sector Centro (Modificación N° 13) 2. Modificación N° 15	25.06.2020 – Decreto Municipal que prorroga la suspensión de la etapa de observaciones de la comunidad y de exposición al público. 08.10.2019 – Decreto Municipal que inicia procedimiento de EAE
La Granja	Sin procesos activos	
La Pintana	Sin procesos activos	
La Reina	Sin procesos activos	
Lampa	En proceso de actualización	25.01.2018 – Inicio de Exposición Ciudadana
Las Condes	En proceso de actualización	08.01.2020 - Modificación N° 11, del PRC, fue remitida en consulta a la Seremi RM mediante Ord. Alc. N° 14/15 de fecha 8 de enero de 2020.
Lo Barnechea	En proceso de modificación: 1. Zona LL – Equipamiento Culto (Modificación N°26) 2. Vialidad Uno Oriente y Uno Poniente (Modificación N° 27)	13.09.2018 – Segunda audiencia pública 13.09.2018 – Segunda audiencia pública

	En proceso de actualización	07.02.2020 – Cierra etapa de Diagnóstico y Tendencias PRC 2030
Lo Espejo	Sin procesos activos	
Lo Prado	Sin procesos activos	
Macul	En proceso de modificación	21.01.2021 Publicada postergación de permisos sobre 2 pisos en toda la comuna.
Maipú	Sin procesos activos	
María Pinto	Sin procesos activos	
Melipilla	En proceso de actualización	10.08.2018 – Concejo Municipal rechaza por unanimidad propuesta de PRC
Ñuñoa	Sin procesos activos	
Padre Hurtado	En proceso de modificación denominado “Equipamiento de Seguridad Zona E6 – Sector El Progreso”	30.09.2019 – Segunda Audiencia Pública de la imagen objetivo del Plan
Paine	Sin procesos activos	
Pedro Aguirre Cerda	Sin procesos activos	
Peñaflor	Sin procesos activos	
Peñalolén	Sin procesos activos	
Pirque	Sin procesos activos	
Providencia	Sin procesos activos	
Pudahuel	Actualizado	Publicado el nuevo PRC el 05.03.2021 en el Diario Oficial.
Puente Alto	Sin procesos activos	
Quilicura	En proceso de actualización	14.01.2020 – Inicio proceso diagnóstico participativo. (Suspendidos Talleres por COVID-19)
Quinta Normal	Sin procesos activos	
Recoleta	Sin procesos activos	
Renca	En proceso de actualización	13.11.2019 al 12.12.2019 – Consulta sobre la Imagen Objetivo del Plan. 16.11.2019 – Primera Audiencia Pública

		27.11.2019 – Segunda Audiencia Pública 21.03.2020 – Taller Anteproyecto del PRC (Suspendido por COVID-19)
San Bernardo	Sin procesos activos	
San Joaquín	Sin procesos activos	
San José de Maipo	En proceso de actualización	17.03.2020 – Suspensión de proceso de participación comunitaria
San Miguel	Sin procesos activos	
San Pedro	Sin procesos activos	
San Ramón	En proceso de actualización	Enero 2121_ Consejo Municipal aprueba trato directo para contratación de estudios para elaborar propuesta de modificación.
Santiago	En proceso de modificación: 3. Corrección Zonificación especial 4. Conexión Vial Santiago – Independencia 5. Ajuste normas urbanísticas Población Centenario	12.09.2019 – Resolución Concejo Municipal respecto de las observaciones del anteproyecto. 25.09.2019 – Resolución Concejo Municipal que posterga el estudio de esta modificación por incompatibilidad de localización con el proyecto del Gobierno Central 12.09.2019 – Concejo Municipal aprueba los Términos Generales de Referencia del Anteproyecto
Talagante	Sin procesos activos	
Tiltil	Sin procesos activos	
Vitacura	En proceso preliminar de modificación denominado “Modificación de usos de suelo Sector de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer entre Club de Polo y Guaraníes”	05.06.2019 – Acuerdo Concejo Municipal revirtiendo el acuerdo de iniciar proceso de modificación como resultado de un proceso participativo ampliado.

ANEXOS

ANEXO Nº1 ABREVIACIONES HABITUALES

CGR	Contraloría General de la República
DDU	División de Desarrollo Urbano del MINVU
D.O.	Diario Oficial
D.S.	Decreto Supremo
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
EISTU	Estudio sobre el sistema de transporte urbano
IPT	Instrumento de Planificación Territorial
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
PRC	Plan Regulador Comunal
PRI	Plan Regulador Intercomunal
SEREMI	Secretaría Regional Ministerial
SEIA	Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

carmenpazcruz@gmail.com