

INSTRUMENTO DE DESARROLLO URBANO  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
DIVISION DE PERMISOS Y NORMAS  
SEREMI VITACURA  
ORD. N° 2713  
13.03.09  
02.04.09  
04.05.09

ORD. N° 2713  
ANT:

1. Presentación Sra. Liliana Vergara Flores, de fecha 02.04.09.
2. ORD. N° 1377 de fecha 09.04.09., de esta SEREMI a DOM de Vitacura. Solicita informe.
3. ORD. DOM N° 547 de fecha 29.04.09., ingresado a esta SEREMI el 04.05.09.

MAT: **VITACURA**; Emite pronunciamiento. Rechazo solicitud de Permiso de Edificación. ORD. DOM N° 360 del 13.03.09. Las Hualtatas N° 8412.

01 JUL 2009

SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

SR. JOSÉ IGNACIO CAÑAS ESTÉVEZ  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE VITACURA

Por Presentación individualizada en el antecedente, la Sra. Liliana Vergara Flores, interpone reclamación ante esta Secretaría Ministerial, en contra del ORD. DOM N° 360 de fecha 13.03.09., por el cual esa Dirección de Obras Municipales, rechazó la solicitud de Permiso de Edificación, Expediente N° 1029 de fecha 15.12.08., a desarrollarse en las Hualtatas N° 8.412, por estimar que no fue subsanada la observación N° 1, del Acta de Observaciones de fecha 08.01.09.  
Específicamente, la observación se refirió al incumplimiento de los dos pisos máximos establecidos en el Plan Regulador Comunal de Vitacura, en adelante, PRC.

Solicitado el informe respectivo a esa repartición, éste es remitido por ORD. DOM N° 547/2009 de fecha 29.04.09., señalando en la materia que interesa que, la solicitud ya individualizada fue rechazada, ya que ésta al proponer tres pisos, transgrede lo dispuesto por el artículo 41 de la O.L., del PRC de Vitacura, ya que para el Área de Edificación en donde se emplaza el proyecto, E-Am4, la altura máxima de edificación corresponde a 8,5 mts., con un máximo de dos pisos.

Señala que, de conformidad a lo prescrito por el artículo 4.1.1., punto 2., inciso 2°, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, se consideran los 2,30 mts., de los locales habitables, como parámetro para determinar la presencia de más de un piso. Se estima que si en un mismo piso, se proponen dos niveles diferentes, que entre sí, mantienen una diferencia de altura igual o superior a los 2,30 mts., estos niveles pasan a considerarse como dos pisos habitables.

Agrega que el criterio aplicado por esa repartición, sería acorde con el pronunciamiento emitido por la División de Desarrollo Urbano, en adelante DDU, por ORD. N° 42 de fecha 31.01.06.

Al respecto, analizados los antecedentes de conformidad a la normativa vigente, es posible señalar que:

- Las disposiciones a tener presente, para establecer la cantidad de pisos y cumplimiento de altura máxima, corresponden a las preceptuadas en los artículos 1.1.2., y 2.1.23, ambos de la OGUC. No correspondiendo, aplicar para dichos efectos, las disposiciones contenidas en el Título 4, De la Arquitectura, artículo 4.1.1., del instrumento normativo recién citado.

Específicamente, para la determinación de primer piso, debe estarse a la definición contemplada en el ya citado artículo 1.1.2., a saber: "planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuera más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple con las condiciones para ser considerado piso subterráneo.", no correspondiendo, establecer un máximo de altura para su determinación.

Por otro lado, cabe precisar que los 3,50 mts., a los que se hace referencia en el inciso segundo del artículo 2.1.23., de la OGUC, sólo son aplicables a aquellos casos, en que el Instrumento de Planificación Territorial haya fijado la altura de edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, a objeto de realizar la conversión de piso a metro.

- De conformidad a lo señalado por el artículo 41 de la O.L., del PRC de Vitacura, para el Área de Edificación en donde se emplaza el proyecto, E-Am4, se debe dar cumplimiento a los dos indicadores establecidos como altura máxima, es decir, altura máxima de edificación en metros y número máximo de pisos.
- Por ORD. N° 0042 de fecha 31.01.06., la DDU, concluye, en la materia que interesa, que corresponderá a esa DOM, determinar si corresponde exigir el cumplimiento de la altura máxima de edificación expresada en metros y de la cantidad de pisos, en forma simultánea, conforme a lo que el Instrumento de Planificación territorial señale al respecto.
- Conforme a los antecedentes aportados, se constata que en la solicitud de permiso de edificación rechazada, N° 1029/2008, se proyecta un edificio de equipamiento que da cumplimiento a la altura máxima establecida en metros, por el PRC, para el Área de edificación E-Am4, en donde se emplaza el predio.
  - El proyecto cuenta con dos niveles o pisos, toda vez que el primer piso se desarrolla entre el nivel - 0,88 y  $\pm$  0,00 y el segundo piso o nivel, entre los niveles +1,72 y +4.33, aún cuando en ambos casos, cada piso presente desniveles en su desarrollo y planimetría. De esta manera, se da cumplimiento, tanto a la definición de primer piso contenida en el artículo 1.1.2., ya citado, como al número máximo de 2 pisos establecido en el PRC.

4 En virtud de lo anteriormente expuesto, y de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial resuelve acoger el reclamo presentado, por cuanto se estima improcedente, la causal del rechazo de la solicitud de Permiso de Edificación, Expediente N° 1029 de fecha 15.12.08., a desarrollarse en Las Hualtatas N° 8.412, incumplimiento del número máximo de pisos establecidos para el Área de Edificación E-Am4 en donde se emplaza el predio, ya que de conformidad a las disposiciones vigentes ya señaladas, el proyecto sólo consulta dos pisos.

5 En consecuencia y en la medida que no existan otros reparos, que impidan el otorgamiento del permiso de edificación solicitado, esa Dirección de Obras Municipales, deberá otorgar el citado permiso de edificación.

Saluda atentamente a Ud,

**CARLOS ESTÉVEZ VALENCIA**  
ABOGADO  
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO  
DE VIVIENDA Y URBANISMO

REPARTICIÓN:  
Destinatario  
Sra. Liliana Vergara Flores  
Seremi de Vivienda y Urbanismo  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Unidad Supervisión y Normas  
Sector Oriente 102