



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISION
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 1096 - 2013
Ingreso N° 101152 de fecha 26.03.2013

ORD. N° 2474 /

ANT.:

1. Presentación de fecha 17.12.2012 de Sr. Marcos Retamal Muñoz de R.L. Emp. Const. Moller y Pérez-Cotapos, Arqto. Sr. Juan Eduardo Sotomayor, Arqto. Sr. Horacio Wyman S. y Arqto. Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes P., a esta Seremi.
2. Ord. N° 5672 de fecha 26.12.2012, de esta SEREMI a DOM Providencia. Solicita informe.
3. OF. N° 437 de fecha 14.01.2013 de Sr. Director de Obras Municipales de Providencia a esta Seremi. Remite informe.
4. Ord. N° 887 de fecha 26.02.2013 de esta Seremi a DOM Providencia. Emite pronunciamiento.
5. Oficio N° 2972 de fecha 25.03.2013 de Sr. Director de Obras Municipales de Providencia a esta Seremi. Remite informe nueva revisión.

MAT.: PROVIDENCIA: Art. 4° LGUC. Emite pronunciamiento. OF. N° 10.892 de fecha 12.11.2012. Exp. N° 1.925/2012. Amapolas N° 1.500.

SANTIAGO, 10 JUN 2013

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. SERGIO VENTURA BECERRA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PROVIDENCIA**

1. Como es de su conocimiento, por presentación individualizada en el antecedente, el Sr. Marcos Retamal Muñoz de R.L. Emp. Const. Moller y Pérez-Cotapos, el Arqto. Sr. Juan Eduardo Sotomayor, el Arqto. Sr. Horacio Wyman S. y el Arqto. Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes P., solicitaron un pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial, respecto a la pertinencia de las observaciones formuladas por OF. N° 10.982 de fecha 12.11.2012, a la solicitud de Modificación de Proyecto del Permiso de Obra Nueva para la construcción de un edificio de Uso Residencial de 7 piso + 3 subterráneos, ya que consideraban que éstas se han formulado de manera imprecisa y se refieren a normas que la Modificación de Proyecto, cumpliría a cabalidad.
2. Requerido el informe respectivo a esa DOM mediante oficio del Ant. N° 2, éste fue remitido por OF. N° 437 de fecha 14.01.2013, señalando que:
 - A la terraza le es aplicable la restricción de ocupación del 20%, establecida en el inciso 19 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, ya que ésta, al ser asimilable a los miradores y emplazarse por sobre la altura máxima permitida, satisface el supuesto establecido en dicho artículo.
 - Para establecer la altura máxima del edificio, se considera la cubierta de una escalera ubicada sobre la cubierta del edificio y del piso 7, ya que genera superficie por sobre la altura máxima y constituye una extensión del departamento.

3. Posteriormente esta Secretaría Ministerial emitió el oficio del Ant. N° 4, dirigido a esa DOM, indicándole que en las observaciones del Oficio N° 10.892 de fecha 12.11.2012, de esa DOM, no se precisa el por qué no se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4.2.19, literal d), del PRC, así como tampoco, cuáles serían las construcciones que no darían cumplimiento a la ocupación de un 20% de la superficie de la planta del último piso de la edificación.

Efectuadas otras consideraciones en este pronunciamiento, se instruyó a esa DOM, revisar nuevamente la solicitud de Modificación de Proyecto del Permiso de Obra Nueva en análisis, conforme al criterio señalado en el numeral 3 de éste, para determinar, tanto la altura total de la edificación y el distanciamiento correspondiente, como la aplicación del 20% de ocupación, de la superficie de la planta del último piso del edificio, en caso de tratarse de terrazas cerradas y cubiertas, informando a esta repartición, respecto de las acciones cursadas.

4. De tal forma, esa DOM emitió el oficio del Ant. N° 5, mediante el cual remite las observaciones de la nueva revisión de la Solicitud de Modificación de Proyecto del Permiso de Obra Nueva de este caso, para lo cual adjunta el Oficio N° 2831 de fecha 22.03.2013, dirigido al Sr. Álvaro Daneri Jones de Emp. Const. Moller y Pérez-Cotapos, reiterando y explicitando las observaciones en cuestión, señalando, en lo principal, lo siguiente:

1. Las escaleras interiores de los departamentos del último piso que salen sobre la cubierta del edificio, constituyen una extensión del departamento formando parte del mismo y generando superficie en un octavo piso, no permitido en la Zona de Edificación EA7 correspondiente a un máximo de 7 pisos.
2. Los miradores o terrazas propuestas sobre la cubierta del edificio, superan ampliamente la ocupación máxima del 20% de la superficie de la última planta del edificio, de acuerdo al artículo 2.6.3. de la OGUC. (ver Ord. DDU N° 0318/2009).

5. Al respecto del numeral 1 detallado arriba, debo señalar a usted que el inciso 20 del artículo 2.6.3. de la OGUC, dispone que, **“Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores, barandas o paramentos perimetrales, y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que se encuentren contempladas en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 20% de la superficie de la última planta del edificio.”**, de acuerdo a lo cual, es posible entender que el volumen que generan las escaleras cuestionadas, pueden adscribirse a los “similares elementos exteriores” de este inciso, y de acuerdo a los planos adjuntos a la presentación del interesado, cumplirían con todas las condiciones citadas.

En relación al numeral 2, reitero a usted que en nuestro oficio del Ant. N° 4, se le señaló expresamente respecto de las terrazas en comento, o miradores como usted indica, que para la aplicación del 20% de ocupación, de la superficie de la planta del último piso del edificio, debía tratarse de terrazas cerradas y cubiertas, conforme a lo señalado igualmente por el oficio de la citada División de Desarrollo Urbano, Ord. N° 0318/2009, y no obstante constatar esta Seremi, de acuerdo a los citados planos, que estas terrazas en contrario, tratan de terrazas abiertas y descubiertas, por lo que no aplicarían para el cálculo del citado 20%, usted insiste en que superan esta superficie.

6. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que revisada la documentación remitida por el interesado y lo señalado por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio, esta Secretaría Ministerial no observa inconvenientes para que se apruebe el proyecto en cuestión, por cuanto de acuerdo a lo arriba analizado, éste da cumplimiento a lo normado, sobre la materia tratada, tanto por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones como por la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, siendo improcedentes las observaciones efectuadas al respecto.



No obstante ello, recuerdo a usted que de conformidad a la normativa vigente sobre urbanismo y construcciones, esa Dirección de Obras Municipales está facultada para ejercer las labores de inspección en su territorio comunal, de manera de que se observe la misma, lo que igualmente le permite la legislación vigente sobre Municipalidades. Por otra parte, si fuere el caso, al Servicio de Impuestos Internos le corresponde supervigilar que las viviendas económicas mantengan los requisitos, características y condiciones en que fueron aprobadas, ejerciendo al efecto, las atribuciones que este mismo artículo le otorga, sin perjuicio de lo cual, puede esa Dirección de Obras Municipales también efectuar las inspecciones y respectivas denuncias en caso de presentarse vulneraciones en este sentido.

Saluda atentamente a usted,



JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./FKS./XFO/tpc
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- C/c. Sr. Mauricio Fuentes P.
Dirección: Calle San Crescente N° 416, comuna de Las Condes.
Teléfono: 2 246 55 75
Incluye: Fotocopia Oficio N° 2972/2013 DOM.
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-13-64 (08-05-2013)