SEREMI
Región Metropolitana

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
Equipo Supervisión Normativa (ESN)
Interno Nº 105 - 2017
Ingreso Nº 0103569 de fecha 17.11.2017

ORD. Nº 0203 /

ANT.:
1) Presentación de fecha 24.03.2017 del Sr. Enrique de la Cuadra Muñoz.
2) Ord. N° 2129 de fecha 19.05.2017, Seremi solicita informe al DOM.
3) El Sr. Enrique de la Cuadra Muñoz ingresa antecedentes planimétricos con fecha 17.11.2017.
4) Ord. N° 4909 de fecha 20.11.2017, Seremi solicita Informe Favorable del revisor independiente.

MAT.: **ÑUÑOA**: Art. 4° LGUC. Informa sobre el Permiso de Edificación N° 479 de fecha 30.12.2015, del proyecto de edificación ubicado en calle en Pucará N° 4876-4886-4892.

SANTIAGO, 15 ENE 2018

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. PATRICIO REYES TAPIA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ÑUÑOA(S)

1. Como es de su conocimiento, por presentación citada en el antecedente 1), el Sr. Enrique de la Cuadra Muñoz solicitó la intervención de esta Secretaría Ministerial con relación a eventuales irregularidades en Permiso de Edificación N° 479 de fecha 30.12.2015, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa, del inmueble ubicado en calle Pucará N° 4876-4886-4892 de esa comuna. Los antecedentes del caso fueron aportados por el recurrente.

   Por oficio citado en el antecedente 2), se solicitó el informe correspondiente a esa DOM, que hasta la fecha no ha dado respuesta.

   Para complementar los antecedentes aportados por el recurrente, por oficio citado en el antecedente 4), la Seremi solicitó a la DOM el Informe Favorable del revisor independiente, que hasta la fecha no ha dado respuesta.

2. De la revisión de los antecedentes tenidos a la vista y en conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º de la LGUC, informo a usted lo siguiente:

a) Reclamo: Este edificio excede la altura máxima de edificación, al aplicar erróneamente las rasantes y el ancho real de la propiedad.

Respuesta: Con relación a la altura máxima de edificación se aplica la siguiente normativa:
Art. 26, de la Ordenanza del PRC, para la Zona Z-3, altura libre según rasante de 60°, lo que define la altura máxima de edificación.
En la revisión del proyecto se verificó que, de acuerdo con el ancho del predio (42 m aprox.), la altura máxima según rasante de 60° es de 36.37 m. y que el edificio propuesto tiene una altura de 37,50 m y 14 pisos, por lo que el proyecto no cumple con la norma señalada.

b) Reclamo: El Permiso de Edificación no cumple con el PRC que no se permitirán edificios de más de tres pisos en calles o pasajes inferiores a 12 m. La calle Natalio Stein no supera los 9 m. de ancho entre líneas oficiales. Además, las tres excepciones establecidas en el Art. 18 del PRC sólo afectan al coeficiente de constructibilidad y no a la altura de edificación.

Respuesta: Con relación a la altura máxima de edificación frente a calles inferiores a 12 m se aplica la siguiente normativa:
Art. 18 de la Ordenanza del PRC, en lo que interesa, "...*En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 m medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones: 1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m de la Av. Irarrázava, 2. Predios con una superficie predial superior a 500 m2 de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007, 3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8 m desde la línea oficial.*"
Como lo establece el texto de la norma, al acogerse a alguna de las tres excepciones, se libera la altura de edificación y el coeficiente de constructibilidad.
En la revisión del proyecto se verificó que hacia la calle Natalio Stein el proyecto está construido a mayor distancia que los 8 m de antejardín exigidos por la situación de excepción 3 del Art. 18 del PRC, por lo que no hay observaciones al proyecto aprobado.

c) Reclamo: El estudio de sombras no cumple con la presentación exigida en el Art. 2.6.14 de la OGUC al incluir en el Volumen Teórico una altura máxima superior a la permitida por cálculo incorrecto del ancho del sitio y de la rasante.
El estudio de sombras aumenta artificialmente la sombra del Volumen Teórico al no aplicar las mismas normas del Art.18 del PRC al Volumen Teórico y al Volumen Edificado.
El Volumen Teórico no se ajusta a la definición de la OGUC, no cumple con el antejardín de 8 m de calle Pucará.

Respuesta: Con relación al estudio de sombras se aplica la siguiente normativa:
Art. 2.6.11 de la OGUC: "*... las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas (las rasantes) siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio...*"
Art. 1.1.2 de la OGUC Volumen Teórico: "*volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado*".

SEREMI
Región Metropolitana

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Art. 2.6.3 de la OGUC inciso sexto: "*En cualquier caso, los edificios aislados de cinco o más pisos ubicados en zonas sin límite de altura, no podrán ocupar un volumen edificado superior al 90% del volumen teórico.*"

En la revisión del Estudio de Sombras se verificó que Volumen Teórico fue conformado con el antejardín de 8 m por calle Natalio Stein, en cumplimiento de la situación de excepción 3 del Art. 18 del PRC; con un antejardín de 5 m de los pisos superiores por calle Pucará; con un distanciamiento de 4 m hacia los deslindes de los predios vecinos; y con la rasante de 60° en la base de los deslindes y en el eje de las calles, todo en cumplimiento de la definición del Art. 1.1.2 de la OGUC.

Respecto al Volumen Propuesto, está conformado por una altura de edificación errónea, según lo señalado en el punto a), lo que no permite verificar el cumplimiento del Art. 2.6.11 OGUC.

Respecto al cumplimiento del inciso sexto del Art. 2.6.3 de la OGUC, de lo informado por la inmobiliaria, el Volumen Edificado tiene un volumen de 18.181,85 m3, que corresponde al 54,23% del Volumen Teórico de 33.472,82 m3, lo que da un amplio margen al 90% máximo exigido por la norma.

3. En atención a lo señalado en la letra a), del punto anterior, el Permiso de Edificación N° ° 479 de fecha 30.12.2015 está mal otorgado, no se ajusta a derecho, por lo cual el Director de Obras Municipales deberá tomar las medidas necesarias que correspondan para que se regularice dicha situación e informar dentro del plazo de 15 días a esta Secretaría Ministerial de las resoluciones tomadas al respecto, de lo contrario deberemos enviar todos los antecedentes a la Contraloría General de la República, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 15° de la LGUC.

Saluda atentamente a usted,

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANO MINVU

ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/XPO/MAC/ccm
DISTRIBUCIÓN:
Destinatario
C/c Sr. Enrique de la Cuadra Muñoz.
Dirección: Pucará N° 4894, casa B, comuna de Ñuñoa
Correo electrónico: edelacuadra@gmail.com
Teléfono: 9 9525 7822
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.
mac18-05, 09.01.2018