

ANT.: 1) Permiso N° 143/2019  
2) Dictamen CGR N° 58946/2020  
3) DDU Esp N° 5/2009

MAT.: Solicita pronunciamiento

La Florida miércoles, 23 de diciembre de 2020

DE: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

A : ENRIQUE MATUSCHKA  
JEFE DE DIVISION DE DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
ALAMEDA 924, SANTIAGO, CHILE

Por medio del presente, solicito a usted para realizar las acciones conducentes a conseguir una reconsideración de la Contraloría General de la República del dictamen N° 58946 de fecha 11 de diciembre de 2020 de la Contraloría General de la República, que instruye adecuar el contenido de la DDU específica N° 5/2009, Circular ordinaria N° 184 de fecha 27.03.09, de la División de Desarrollo Urbano y como consecuencia ordena a la Municipalidad de La Florida arbitrar las providencias que correspondan a fin de corregir la irregularidad contenida en el permiso N° 143/2019. Segundo, solicito pronunciamiento sobre el efecto en las solicitudes presentadas en esta DOM y que se encuentran en distintas etapas de tramitación. Sobre el caso en particular, expongo a continuación el análisis realizado por la DOM de La Florida.

1º El artículo 2.6.11, establece tres condiciones básicas para que las edificaciones aisladas puedan sobrepasar opcionalmente, las rasantes resultantes de la aplicación del artículo 2.6.3 de la OGUC. La primera, que la sombra del edificio propuesto, proyectado sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificado en el mismo predio. La segunda, que se cumplan las condiciones que señalan los artículos que detalla la norma más adelante. (Inciso primero, artículo 2.6.11)

*"Artículo 2.6.11. Con el fin de evitar diseños con planos inclinados de los edificios producto de las rasantes a que se refiere el artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo, las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio y se cumplan las condiciones que señalan los artículos siguientes, todo lo cual deberá graficarse en un plano comparativo que permita verificar su cumplimiento."*

Por último, que los retranqueos resultantes surjan del efecto de la aplicación de alguna norma, salvo que se trate de una condición morfológica contemplada en instrumentos de planificación territorial.

*"Asimismo, podrán acogerse a este artículo los proyectos que, por efecto de aplicación de alguna norma, resulten con retranqueos, salvo que se trate de una condición morfológica expresamente contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial."* (Inciso segundo)

Respecto de último caso, el artículo 2.6.3 de la OGUC establece normas de distanciamiento y rasantes. Indica, que las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos y rasantes señalados en este artículo, salvo que para el caso de rasantes se acojan al procedimiento y condiciones del artículo 2.6.11.

*"Artículo 2.6.3. Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes señalados en el presente artículo. Asimismo, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se indican más adelante, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo."*

## Municipalidad de La Florida

Dirección de Obras Municipales

Por otra parte, el inciso tercero del artículo 2.6.3 señala, que las normas de distanciamiento y rasantes se aplicarán en forma simultánea.

*"Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el presente artículo se aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua."*

El inciso octavo, señala que los distanciamientos se medirán en cada una de las alturas de la edificación, consideradas separadamente. Para el caso de una edificación sobre 7 metros de altura, establece un distanciamiento de 4,0 metros en fachadas con o sin vano.

*"Los distanciamientos, medidos en cada una de las alturas de la edificación que se señalan en la siguiente tabla, consideradas separadamente, serán (ver imagen distanciamientos)"*

De esta manera, distanciamientos y rasantes constituyen normas que deben ser aplicadas de forma simultánea y en caso que el edificio se acoja al artículo 2.6.11 de la OGUC que regula la norma de rasantes, esta debe ser aplicada con la norma de distanciamiento establecida en el artículo 2.6.3 (4 metros) de lo cual resultarán retranqueos, situación contemplada en el inciso segundo del artículo 2.6.11.

De otro lado y en relación a la norma de distanciamientos, el inciso tercero del artículo 2.6.12, señala que sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3, las edificaciones aisladas además deberán cumplir a partir de los 10,5 metros de altura, con un distanciamiento a los predios vecinos no inferior a 1/5 de la altura total de la edificación.

De manera que existe un distanciamiento de 4 m para edificaciones de más de 7m, y sobre la altura de 10,5 metros un distanciamiento de 1/5 de la altura total de la edificación.

De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española, edificio es una construcción estable, hecha para ser habitada. Mientras que edificación es la acción y efecto de edificar.

De acuerdo al artículo 1.2.2 de la OGUC, edificación es una modalidad o acción que tiene por objeto constituir un sistema ya sea colectivo, continuo, pareado, aislado, etc. Estos sistemas pueden constituir un mismo edificio. Mientras que en el mismo artículo, edificio es una edificación compuesta por uno o más recintos, comercial, de estacionamientos, oficinas, de uso público, etc. Se trata de obras finalizadas y en uso.

De otro lado, el artículo 2.6.12 de la OGUC señala que el distanciamiento no debe ser menor a 1/5 de la altura total de la edificación. En concordancia con las definiciones de la OGUC, edificación es una parte del edificio que se conforma con los distintos sistemas de agrupamientos y sus combinaciones, tales como: continuos y asilados, adosados y aislados, pareados y adosados etc.

De esta manera, un edificio de oficinas, residencial o público, puede estar conformado por combinaciones de sistemas de agrupamientos, con distintos distanciamientos o retranqueos a los medianeros, que cumplan con 1/5 de la altura total de las edificaciones, situación contemplada en el artículo 2.6.11. Este razonamiento permite que coexista en un edificio la distancia de 4,0 metros hasta los 10,5 m (artículo 2.6.3) , con el distanciamiento de 1/5 de la altura total de la

**Municipalidad de La Florida**  
Dirección de Obras Municipales

edificación (artículo 2.6.11).

Altura de la Edificación	Distanciamiento	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m.

Nota: elaboración DOM

De acuerdo a lo anterior, solicito a usted realizar las acciones conducentes a conseguir una reconsideración de la Contraloría General de la República del dictamen N° 58946/2020, que concluye no se ajusta a derecho la DDU específica N°5, en circunstancia que esta conclusión no es efectiva en opinión de esta DOM, toda vez que su contenido se encuentra expresamente contemplado en la OGUC.

Segundo lugar, en caso que la DDU específica N° 5, se encuentre en estado de adecuación, solicito informar lo aplicable sobre la materia a las solicitudes presentadas a la DOM y que se encuentran en distintas etapas de tramitación.

Saluda atentamente a Ud.

APA / AP / AP

**Distribución:**

- Destinatario
- Alcalde-
- Administración Municipal
- Jurídico
- Dpto. Edificación
- Dpto. Urbanismo
- Arch. DOM



  
**AGUSTÍN PÉREZ ALARCÓN**  
**ARQUITECTO**  
**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**  
**Fecha Firma: 23/12/2020**

