

ORD.: N° ---1313-- /

ANT.: -Carta del 13 de enero de 2016 de Mauricio Zulueta Ramírez, solicitud de reconsideración de oficios ORD N°2980 de 11/11/2015, N°3340 y N°3341 de 15/12/2015 de SEREMI MINVU Región Valparaíso

-Carta de fecha 1 de julio de 2015 de don Carlos Valencia y don Mauricio Zulueta, en representación de Fundación Defendamos la Ciudad

MAT.: Se pronuncia sobre solicitud de reconsideración.

VALPARAISO, **20 MAY 2016**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

A : MAURICIO ZULUETA RAMÍREZ

1. Mediante documento citado en Antecedentes, se ha solicitado reconsiderar los pronunciamientos emitidos por esta SEREMI, también individualizados en Antecedentes, en lo relativo al cumplimiento de las normas que regulan la construcción del volumen teórico y sombra proyectada establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para 11 proyectos de la comuna de Viña del Mar.

Lo anterior, es al tenor de una apreciación del recurrente, quien, según indica, señala que se ha desatendido lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.6.13 de la OGUC, señalando que el plano imaginario de proyección de sombras debe ubicarse en el nivel de la altura máxima permitida para la edificación continua.

2. En virtud de lo anterior, se realizan específicamente cinco peticiones:
 - 2.1 Revisar y reconsiderar los pronunciamientos emitidos en relación a los cuadros comparativos de sombra.
 - 2.2 Ordenar a la Dirección de Obras la paralización inmediata de las obras de los proyectos denunciados en construcción que se encuentren en contravención a la normativa de conos de sombra, mientras se regularizan los permisos y se ordene la demolición de lo construido ilegalmente.
 - 2.3 Revisar el cumplimiento de la disposición contenida en el inciso séptimo del artículo 2.6.3 de la OGUC en relación a que el volumen edificado de los proyectos no podrán ser superiores al 90% del volumen teórico.
 - 2.4 Iniciar una investigación contra los revisores independientes de arquitectura a fin de cancelar sus registros.
 - 2.5 Denunciar los hechos al Consejo de Defensa del Estado o al Ministerio Público.

3. La disposición del numeral 1 del artículo 2.6.13 de la OGUC, en la cual se basan las peticiones del recurrente señala lo siguiente:

“En cada orientación, la sombra se proyectará sobre un plano horizontal imaginario ubicado en el nivel medio del propio terreno, siempre que su pendiente promedio no supere el 10%. El citado nivel medio corresponderá al suelo natural o a la altura máxima de la edificación continua, en su caso.”

4. Al tenor de la solicitud del requirente y de acuerdo a la diversidad de situaciones presentadas en los casos de denuncias relativas a las disposiciones de cuadro comparativo de sombras, las cuales incluyen proyectos emplazados, en algunos casos, en zonas del Plan Regulador en que no se permite edificación continua, y en otros casos, en que sí se permite, y considerando también aquellos casos en que los predios se encuentran afectos a dos zonas, unas que sí admiten edificación continua y otras que no admiten edificación continua; y dado que se trata de un aspecto regulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se estimó necesario solicitar una instrucción a la División de Desarrollo Urbano en relación a aclarar el nivel del plano imaginario para proyectar las sombras, asunto formalizado mediante nuestro oficio ORD N°222 de fecha 27 de enero de 2016.

5. Con fecha 12 de abril de 2016, se emitió circular DDU MINVU N°311 la cual establece, en lo sustantivo dos asuntos, lo cual se transcribe a continuación

“...el plano horizontal que debe considerarse para proyectar la superficie de sombra -tanto para el volumen teórico como para el proyecto- a la que se refiere el numeral 1 del artículo 2.6.13, será:

- El plano horizontal imaginario al nivel medio de suelo natural del terreno, cuando el proyecto considere edificación aislada y el plan regulador no admita edificación aislada por sobre la continua.”*
- Solo en los casos en que el plan regulador admita edificación aislada por sobre la edificación continua, el plano horizontal imaginario sobre el cual deberá proyectarse la sombra, corresponderá a la altura máxima permitida por el respectivo plan regulador para la edificación continua, hasta la profundidad respectiva, entendiendo que en dicho contexto -que se permita edificación aislada por sobre la edificación continua-, dicho plano horizontal se considerará cuando el proyecto corresponda a edificación puramente aislada y/o aislada por sobre la continua...”*

6. A la luz de la instrucción antedicha, **corresponde reconsiderar lo establecido en nuestro ORD N°2980 de fecha 11 de noviembre de 2015 y ORD N°3340 de fecha 15 de diciembre de 2015**, en el sentido de revisar los cálculos de sombra procurando éstas se hayan proyectado en el debido nivel, esto es, que las sombras se proyecten en el nivel de suelo natural cuando los proyectos se emplazan en zonas donde no se admite la edificación aislada sobre la edificación continua (caso de zonas V6a y V6b del PRC de Viña del Mar), y, en el nivel de altura máxima permitida para la edificación continua cuando se admite la edificación aislada sobre la continua (casos emplazados en zonas E2 del PRC)

7. En complemento a lo anterior, considerando que en los diferentes casos denunciados se reclamaron distintas y específicas situaciones, se ha estimado oportuno en esta ocasión, efectuar un análisis del cumplimiento de **todas las disposiciones establecidas en el artículo 2.6.11 al 2.6.14 OGUC y de la norma relativa al cumplimiento del inciso séptimo del artículo 2.6.3 OGUC, en relación al volumen del proyecto respecto del teórico.**

8. Análisis Caso a Caso:

Con los antecedentes tenidos a la vista, se han elaborado caso a caso, los cálculos requeridos en la normativa en análisis, con el objeto de verificar su cumplimiento. Dichos cálculos se han elaborado teniendo a la vista los siguientes documentos:

8.1 Proyectos y documentación analizada

2.2 Edificio Parque Marina	PON N°75-3/6/2011
2.3 Edificio Casino Plaza	PON N°6-9/1/2014
2.4 Edificio Mirador Sporting	PON N°67-16/5/2014
2.5 Edificio Dehlos	AME N°57-12/8/2013
2.7 Edificio Plaza México	PON N°148-26/9/2014
2.8 Edificio RVC 2 Norte	PON N°116-22/8/2011
2.9 Edificio Parque Los Castaños	PON N°47-10/3/2008
2.10 Edificio VIMAC 6 Oriente	PON N°81-29/6/2012
2.11 Edificio Bezanilla	AME N°31-18/4/2013
2.12 Edificio Numancia Sta. Inés	PON N°142-22/9/2014
2.21 Edificio 5 Poniente	AME N°40-15/6/2015

Nota: orden y numeración de acuerdo a reclamo original

9. Del análisis realizado, han podido verificarse incumplimientos normativos en 6 de los 11 casos: Edificio Mirador Sporting, Edificio RVC 2 Norte, Edificio Parque Los Castaños, Vimar 6 Oriente, Edificio Bezanilla y Edificio 5 Poniente.

- **Edificio Mirador Sporting:** En este caso se constatan dos incumplimientos en el PON N°67 de 2014:
 - En la comparación de sombras hacia la orientación sur, se verificó que el volumen del proyecto alcanza los 79 m², mientras que la superficie de sombras proyectada por el volumen teórico se determina en 35 m², incumpliendo de esta manera lo establecido en el inciso 2 del artículo 2.6.12 de la OGUC.
 - La altura del volumen teórico establecida en el PON N°67-2014 fue de 55 metros, mientras que el cálculo efectuado por esta SEREMI MINVU establece que la altura del volumen teórico debió determinarse en 47,3 metros, siendo esta inferior a la altura del proyecto de 50,76 metros, incumpléndose, también por esta vía, lo establecido en el inciso 2 del artículo 2.6.12 de la OGUC.
- **Edificio RVC 2 Norte:** En este caso se ratifica el incumplimiento detectado en pronunciamientos anteriores relativos al distanciamiento de 1/5 de la altura, contemplado en el artículo 2.6.12 de la OGUC. No se detectan nuevos incumplimientos.
- **Edificio Parque Los Castaños:** En este caso, conforme lo dispuesto por la zona V6a del PRC de Viña del Mar, la cual, no admite la edificación continua, y en la cual, por dicho motivo, la proyección de las sombras se ha efectuado en el nivel del suelo natural, se verifica un incumplimiento de lo establecido en el inciso 2 del artículo 2.6.12 de la OGUC, en el PON N°47 de 2008, en relación a la comparación de sombras hacia la orientación sur, en tanto la sombra del volumen del proyecto resulta en 540 m², superando la superficie de sombras proyectada por el volumen teórico calculada en 523 m².



- **Edificio VIMAC 6 Oriente:** En este caso se verifica que el PON N°81 de 2012, incumple lo establecido en el artículo 2.6.12 de la OGUC, por cuanto en la comparación de sombras de acuerdo a cálculos hacia la orientación poniente, la sombra del volumen del proyecto (3030 m^2) supera la superficie de sombras proyectada por el volumen teórico (2878 m^2).
- **Edificio Bezanilla 2 poniente:** En este caso se ratifica en la resolución de modificación de proyecto N°31 de 2013, el incumplimiento en la determinación del volumen teórico y distanciamiento establecida en oficio ORD N°2980 de 2015 y se verifica el incumplimiento de lo establecido en el inciso 2 del artículo 2.6.12 de la OGUC, en relación a la comparación de sombras hacia los deslindes oriente y poniente. El proyecto considera sombras de 2779 m^2 y 2135 m^2 a cada orientación respectivamente, superándose las sobras del volumen teórico, que arroja superficies de 2573 m^2 y 2095 m^2 para las mismas orientaciones indicadas respectivamente.
- **Edificio 5 Poniente:** En este caso, por las implicancias de lo establecido en la circular N°311 DDU debe reconsiderarse lo señalado en nuestro oficio ORD N°3340 de 2015 en el sentido de que, determinado el volumen teórico y comparado éste respecto del proyecto, no se verifican incumplimientos en la comparación de sombras.

Realizado el análisis del cumplimiento de la comparación de sombras, y, proyectadas éstas sobre el nivel de la altura máxima permitida para la edificación continua, cabe apreciar que, de acuerdo a los antecedentes de la resolución AME N°40 del 15 de junio de 2015, las sombras del proyecto, hacia las orientaciones poniente, sur y oriente son menores a las del volumen teórico, cumpliéndose con ello, la preceptiva en análisis.

No obstante lo anterior, es oportuno señalar que el proyecto incumple distanciamientos de $1/5$ de la altura, consultando un distanciamiento de 6 metros, donde debiese haberse proyectado uno de 7,19 metros. Señalado ello, es preciso indicar que tal situación se amparó en nuestro pronunciamiento emitido mediante oficio ORD N°363 de 2012, el cual validaba, para efectos de determinar los distanciamientos de $1/5$ de la altura, el descuento de la altura máxima permitida para la edificación continua. Ello, como es de conocimiento de los recurrentes, debió variarse una vez emitido el oficio ORD N°540 de la DDU y circular DDU N°270, momento desde el cual, esta SEREMI instruyó a todas las DOM de la Región actuar bajo la nueva interpretación de carácter restrictivo, la cual viene a permitir realizar el descuento mencionado, solo a edificaciones que efectivamente consultaran edificación aislada sobre continua.

10. Es preciso indicar que, para el caso del **Edificio Casino Plaza**, contenido en nuestro Ord N° 3340 de 2015, la DOM de Viña del Mar informó la tramitación de una modificación de proyecto AME N°58 de fecha 26 de agosto de 2015, la cual contempló una rebaja en la altura total de la edificación de 61.16 metros a 60.16 metros. En virtud de lo anterior, el incumplimiento detectado al artículo 2.6.12 de la OGUC, referido al distanciamiento de $1/5$ de la altura, ha sido subsanado por la modificación de permiso antedicha.
11. Por último, en relación al caso de **Edificio Numancia en barrio Santa Inés**, cabe señalar que respecto de nuestro análisis relativo al cumplimiento de las disposiciones sobre cuadro comparativo de sombras, considerando que en este caso se encuentran recursos pendientes de fallo en sede judicial, por asuntos relativos a la clasificación de la Calle 11, es necesario observar la abstención establecida en el artículo 54 de la Ley 19880, por cuanto las materias tratadas en



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

sede judicial afectan la determinación de las normas urbanísticas que determinan el volumen teórico.

12. En virtud de todo lo anterior, y en respuesta a sus requerimientos expuestos en punto 2 precedente se solicitará al DOM de Viña del Mar, regularizar las situaciones detectadas y confirmadas en el presente oficio.
13. Asimismo, es necesario señalar que se solicitará la aplicación de lo establecido en el artículo 15 de la LGUC en los casos que resulte procedente y se iniciarán acciones disciplinarias en contra de los revisores independientes conforme los procedimientos previstos en la regulación respectiva.
14. El presente pronunciamiento se emite conforme las facultades de supervigilancia establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y vienen a modificar y complementar, según sea el caso, los oficios ORD N°2070, ORD N°2980 y N°3340, todos de 2015.

Saluda atentamente a Ud.,

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAISO



MVVD/MFGC/FZV

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Fundación Defendamos la Ciudad ✓
- DOM Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia** SI () NO (/)