



Base de Dictámenes

Planes reguladores, altura máxima adosamiento, **edificación** continua

NÚMERO DICTAMEN

026204N18

NUEVO:

SI

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

ORIGEN:

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

CRITERIO:

APLICA JURISPRUDENCIA

FECHA DOCUMENTO

19-10-2018

REACTIVADO:

NO

RECONSIDERADO

PARCIAL:

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictámenes 46139/2014, 8/2015, 72776/2015, 45217/2016, 89856/2016, 13931/2017

Acción	Dictamen	Año
Aplica	046139	2014
Aplica	000008	2015
Aplica	072776	2015
Aplica	045217	2016
Aplica	089856	2016
Aplica	013931	2017

FUENTES LEGALES

MATERIA

No accede a solicitud de reconsideración de los dictámenes N°s 45.217 y 89.856, ambos de 2016 y 13.931, de 2017, de este origen, por las razones que indica.

DOCUMENTO COMPLETO

N° 26.204 Fecha: 29-X-2018

Se ha dirigido a esta Contraloría General la Jefa de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo solicitando la reconsideración de los dictámenes de la suma, en los que se indica, en lo que importa, que el N° 2 del artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de la cartera del ramo-, solo autoriza a superar la altura máxima de adosamiento y no a exceder la norma urbanística de altura máxima, permitida por el respectivo instrumento de planificación territorial.

Expone, en lo sustancial, que discrepa de la apuntada conclusión por cuanto, en su opinión, la citada disposición sí contempla una norma específica referida a la altura máxima que pueden tener aquellas “edificaciones que se adosan” a una edificación existente en el predio vecino, circunstancia que se apreciaría al reemplazar en el mencionado precepto el vocablo “adosamiento” por su definición contenida en el mismo, lo que permitiría colegir que el referido artículo autoriza a superar la altura máxima de adosamiento hasta alcanzar la altura de la edificación existente en el predio vecino, pudiendo en tal caso excederse la norma urbanística de altura prevista en el instrumento de planificación territorial.

Sobre el particular, es pertinente anotar que el inciso primero del artículo 2.6.2. de la OGUC establece, en lo que atañe, que “como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, se entenderá por adosamiento, para los efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos” que esa norma señala.

A su vez, el singularizado numeral 2 del artículo 2.6.2. prevé que “La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente”.

Luego, es dable hacer presente que el criterio jurisprudencial objetado por la requirente ha sido aplicado reiterada y uniformemente por esta Sede de Control, entre otros, en los dictámenes N°s 46.139, de 2014, 8 y 72.776, ambos de 2015, y 45.217, de 2016, y que, además, dicho criterio fue confirmado mediante los referidos dictámenes N°s 89.856 y 13.931, cuya reconsideración se solicita en esta ocasión.

Asimismo, que entre los diversos elementos que se tuvieron a la vista para emitir los dictámenes impugnados se encuentra el oficio N° 223, de 2016, en el cual la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo indicó que el “adosamiento” es una norma urbanística distinta a la “altura máxima de edificación”; que “el artículo 2.6.2 de la OGUC determina las reglas generales atinentes a cuál es la longitud y altura del adosamiento, para las cuales prevé ciertas, excepciones. De forma tal que, no es posible entender que el

numeral 2 del artículo 2.6.2. de la OGUC, permita sobrepasar la 'altura máxima de edificación' dispuesta en el respectivo Plan Regulador Comunal, dado que de la literalidad de la norma fluye claramente qué lo que se permite sobrepasar es la altura del adosamiento", y que "es dable considerar que cuando la OGUC ha permitido sobrepasar la altura máxima de edificación, lo ha hecho expresamente, como ocurre a modo de ejemplo, en el artículo 2.6.9. de ese reglamento, que trata sobre conjunto armónico, caso en el cual se indica que los proyectos que cumplan con la condición de dimensión y/o de uso, podrán exceder hasta. en un 25% la altura máxima establecida por el PRC", aspectos a los que la reclamante no se refiere en el requerimiento que ahora se examina.

Enseguida, es menester anotar que a diferencia de lo que parece entenderse en la solicitud, el "adosamiento" y la "altura máxima de edificación" son normas urbanísticas distintas, según lo dispone el inciso séptimo del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del aludido ministerio-, y en tales condiciones no se advierte sustento para lo argumentado por la ocurrente en orden a que al reemplazar la palabra "adosamiento", en la preceptiva contenida en el enunciado numeral 2 del artículo 2.6.2, por su definición, se apreciaría que tal normativa regularía la "altura de la edificación", permitiéndose así exceder la altura prevista en el pertinente instrumento de planificación territorial.

De esta forma, no cabe sino reiterar lo manifestado sobre la materia por esta Contraloría General en los dictámenes de la suma.

Por otro lado, y finalmente, sobre lo expresado en la presentación que se atiende, en el sentido de que, al revés de lo sostenido en los dictámenes de este origen que se analizan - en orden a que no procede acoger una construcción a la norma de adosamiento cuando aquella corresponde en su totalidad a una edificación continua-, ello sí resultaría viable, debe manifestarse que no se aportan elementos de juicio que ameriten variar dicho criterio jurisprudencial.

No obsta a lo anterior lo alegado por la interesada acerca de que el decreto N° 75, de 2001, de la singularizada cartera de Estado -que en lo que concierne, reemplazó el inciso primero del artículo 2.6.2. de la OGUC, por el reseñado- no haya contemplado como uno de los elementos del adosamiento -a diferencia de lo que acontecía con anterioridad a ese decreto- la no ocupación del deslinde por construcciones, toda vez que, como aparece de los atingentes dictámenes, la improcedencia de aplicar dicha norma complementaria a edificaciones que se acogen íntegramente al sistema de agrupamiento continuo emana, precisamente, del hecho de que en tal supuesto, todas las construcciones que se verifiquen corresponderán a una edificación continua.

En mérito de lo anterior, tampoco se ha accedido, en este aspecto, a la petición de reconsideración de la especie.

Saluda atentamente a Ud.,

Jorge Bermúdez Soto

Contralor General de la República

DESTINATARIOS

Subsecretario de Vivienda v Urbanismo

PORELCUIDADOYBUENUSO
DELOSRECURSOSPÚBLICOS