



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 2727-2013

Ingreso N° 0100448 de fecha 28.10.2013.

ORD. N° **5369** /

ANT.:

1. Presentación Sra. Consuelo Ripollés R., ingresada a esta SEREMI el 21.08.2013.
2. ORD. N° 4429 de fecha 27.09.2013, de esta SEREMI a DDU. Solicita pronunciamiento.
3. ORD. N° 0481 de fecha 28.10.2013, de DDU a esta SEREMI. Emite pronunciamiento.

MAT.: LAS CONDES: Art. 4° LGUC. Aplicación altura de edificación cuerpo aislado sobre la edificación continua.

SANTIAGO, 20 NOV 2013

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SRA. CONSUELO RIPOLLÉS RIVADENEIRA
ARQUITECTO**

1. Por presentación individualizada en el antecedente N° 1, usted consultó respecto a cómo se aplican algunas disposiciones referidas a los proyectos de densificación con equipamiento en el cuerpo continuo, en la Zona E-Aa+cm de la comuna de Las Condes. En este contexto, su consulta se refirió a cómo o desde dónde se mide la altura de edificación del cuerpo aislado, por sobre el continuo.
2. Al respecto, cabe precisar que de conformidad a lo dispuesto en los artículos 9° y 116°, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es función del Director de Obras Municipales, en adelante DOM, revisar y pronunciarse en primera instancia, respecto a la aplicación de esta norma urbanística.
3. No obstante lo anterior, es posible señalar que:
 - La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, en su artículo 1.1.2, define el concepto de altura de edificación, como la "...distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo", sin hacer distinciones respecto a si esa altura es máxima o no.
 - Por su parte, el artículo 2.6.3., de la ya citada OGUC, haciendo una excepción a la regla general, señala **para los casos de una construcción aislada por sobre una continua**, que el nivel de aplicación de las rasantes y de los distanciamientos, será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.
 - Al respecto, el Plan Regulador Comunal de Las Condes, establece en el área E-Aa+cm (así como también en otras áreas), la altura máxima de edificación conformada, tanto por la altura del cuerpo continuo, como por la del cuerpo aislado sobre el continuo, ya que en las tablas en donde se señalan los estándares de edificación, se asignan valores independientes para cada una las alturas señaladas.

4. En virtud de lo anteriormente expuesto y de las atribuciones conferidas a esta Secretaría Ministerial, por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para interpretar las disposiciones establecidas en los Instrumentos de Planificación Territorial, es posible señalar que, en armonía con la indicación realizada por la OGUC, de que el nivel de aplicación de las rasantes sea la altura máxima del cuerpo continuo y que dicha disposición incide directamente en la determinación de la altura máxima de edificación, esta Secretaría Ministerial estima que, para los casos en análisis, el nivel de aplicación de la altura de edificación de la construcción aislada sobre la continua, sea el de la altura máxima de la edificación continua.

Saluda atentamente a usted,


NATALIA MELLADO FAHRENBUEHLER
INGENIERO CIVIL
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE**

FBP./FKS./PML./lpc.

Incl.: Fotocopia ORD. N° 0481 de fecha 28.10.2013, de la División de Desarrollo Urbano

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario:

Sra. Consuelo Ripollés R.

Dirección: Simón Bolívar N° 5119. Ñuñoa.

Teléfono : 84296106

-Secretaría Ministerial Metropolitana

-Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

- Ley de transparencia art. 7/g

-Archivo PML N° 053 (12.11.2.013)