



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISION

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021- 3099 -2011

Carátula N° 07331 de fecha 06-10-2011

Carátula N° 07407 de fecha 11-10-2011

Carátula N° 07561 de fecha 17-10-2011

Carátula N° 08214 de fecha 14-11-2011

Carátula N° 08523 de fecha 23-11-2011

ORD. N° 5713 /

- ANT. :**
1. Presentación de fecha 11 de octubre 2011 de Sr. /Patricio Herman, Fundación Defendamos la Ciudad a esta Seremi.
 2. Presentación de fecha 17 de octubre 2011, de Sr. P. Herman. Complementa Ant. N° 2 con carta Comunidad Edificio Carmen N° 77.
 3. Ord. N° 2048 de fecha 06 de octubre 2011 de Sr. Alcalde Santiago a esta Seremi. Adjunta carta Comité Administración Carmen N° 77.
 4. Ord. N° 5007 de fecha 02 de noviembre 2011 de esta Seremi a DOM Santiago. Solicita informe.
 5. Ord. N° E/1531 de fecha 11 de noviembre 2011 de Sr. Director de Obras Municipales de Santiago a esta Seremi. Remite informe.
 6. Ingreso por SIAC de CAS-1051924-QDR6GC. MINVU remite solicitud INPR2011-92303 a Presidencia de la República de Sra. M. Cristina Morán G.

MAT. : SANTIAGO: Se pronuncia sobre situación de inmueble vecino a Carmen N° 77 y Permiso de Edificación respectivo.

SANTIAGO,

13 DIC 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. PATRICIO HERMAN PACHECO
FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD**

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 1 y 2 del Ant., mediante la cual solicitó, en representación de la Comunidad del edificio situado en Calle Carmen N° 77 de la comuna de Santiago, nuestra intervención por cuanto la Dirección de Obras Municipales de Santiago, habría otorgado un permiso de obra en un predio vecino al inmueble señalado, transgrediendo entre otros el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pues no se le habría exigido el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) correspondiente, además de cuestionar el estándar normativo de estacionamientos aplicado, las unidades de estacionamientos aprobadas en relación a aquellas indicadas en la Res. de Aprobación de Anteproyecto, entre otras materias.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de Santiago ha señalado, en lo principal -por oficio que se indica en el N° 5 del ANT., cuya copia se adjunta- en relación a los Expedientes y Resolución de Aprobación de



Anteproyecto, Permiso de Edificación y Modificación de Proyecto respectivos, otorgados para una edificación emplazada en Sara del Campo N° 535 – 547 de esa comuna, referente al caso y vecina a Carmen N° 77, lo siguiente:

- El Expediente del Permiso de Edificación fue revisado y aprobado según el artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que indica, *“Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso”*, manteniendo por ende su vigencia durante 3 años, contados desde la fecha en que fue concedido, de acuerdo al artículo 1.4.17. de la misma Ordenanza.
 - La Res. de Aprobación de Anteproyecto N° 78 de fecha 27.02.2008, mantuvo vigentes las normas urbanísticas por un año según el artículo 1.4.11. de la citada Ordenanza General, que dice, *“El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:*
 2. *Tratándose de anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m²”*. (Se ha indicado sólo lo relativo a este caso).
 - Fecha de ingreso del Expediente de Solicitud de Aprobación de Anteproyecto: 20.02.2008.
 - La disposición vigente en esa fecha que condicionaba la cantidad de estacionamientos correspondía a 1 por cada 5 viviendas, artículo 36 Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, estándar modificado por Dec. Secc. 2ª N° 1540, D.O. de fecha 31.05. 2008.
 - Por ello la cuota con que fue aprobado posteriormente el Permiso de Edificación, consideró 220 estacionamientos, no superando el umbral de 250 estacionamientos para destino residencial que dispone el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que hace exigible el EISTU al momento de otorgar el Permiso.
3. Sobre el particular, debo informar a usted que revisados los antecedentes del caso, se ha podido constatar lo informado por el Director de Obras Municipales y que se trata además de materias aclaradas por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, de acuerdo a la facultad que le otorga el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, lo que será analizado en conjunto con sus planteamientos de la citadas presentaciones:

3.1. VIGENCIA DE ANTEPROYECTOS APROBADOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

La Circular Ord. N° 333/2002, DDU 112, cuya copia se adjunta, sobre Vigencia de los Anteproyectos Aprobados y las Normas Urbanísticas, señala en su numeral 3 que, *“...un particular puede ingresar una solicitud de permiso de edificación o urbanización a la Dirección de Obras Municipales, en base a las normas urbanísticas aprobadas en el anteproyecto correspondiente, hasta el día 180 o hasta el año según sea el caso, contados desde la fecha de aprobación de éste”*.

En el numeral 4 se aclara **“que si durante el período de vigencia de un anteproyecto aprobado se modifica el Instrumento de Planificación Territorial que fijaba las normas urbanísticas con que se aprobó, dicha modificación no le afectará a ese anteproyecto.”**

Igualmente la Contraloría General de la República, a raíz de una presentación efectuada por usted, se ha pronunciado al respecto en el Dictamen 25623 de fecha 08 de julio de 2007, cuya copia se adjunta, en que señala, **“... dentro del período de vigencia del anteproyecto se debe ingresar la solicitud de permiso de edificación, lo que no significa, que en ese lapso deba otorgarse el respectivo permiso...”**. (Los destacados son nuestros)

Es decir, de acuerdo a la fecha de ingreso de la Solicitud de Permiso de Edificación a la Dirección de Obras Municipales, a saber 13 de octubre de 2008, la respectiva Res. de Aprobación de Anteproyecto N° 78 de fecha 27 de febrero de 2008 se encontraba vigente, puesto que aún no expiraba el año de vigencia de éste, período avalado por la superficie a



edificar de 46.560,94 m² del anteproyecto aprobado, de acuerdo a la norma citada arriba. Dado que el respectivo Permiso de Edificación N° 14.312 se otorgó con fecha 21 de marzo de 2009, le aplicaban entonces las normas urbanísticas con que fue aprobado el referido anteproyecto.

3.2. ESTÁNDARES NORMATIVOS DE ESTACIONAMIENTOS

Los estándares de estacionamientos, norma urbanística conforme al artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de los cuales se señala en su presentación del Ant. N° 3 que corresponde aplicar aquellos establecidos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago por ser más restrictivos que los del Plan Regulador Comunal de Santiago, se debe precisar en primer término, que el Artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su numeral 3 dispone como una atribución del Plan Regulador Comunal, fijar normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, incluyendo en su letra c), a la exigencia de estacionamientos según destino de las edificaciones, razón por la cual en este caso se aplicó correctamente el estándar del Plan Regulador Comunal de Santiago señalado por el Director de Obras Municipales vigente al momento de la emisión de Res. de Aprobación de Anteproyecto en cuestión y por lo tanto también es correcta la aseveración del Director respecto del EISTU.

Si bien la Res. de Aprobación de Anteproyecto consigna 348 estacionamientos para 805 viviendas y 1 local comercial, el Permiso de Edificación N° 14.312/2009 se otorgó para 777 viviendas y 1 local comercial, consignándose que los estacionamientos requeridos son 195 unidades, entre obligatorios, visitas y minusválidos, y que los estacionamientos del proyecto son 220 unidades, presentando por lo tanto unidades excedentes sobre la exigencia mínima, razón por la cual al emitirse la Res. de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación N° 479 de fecha 20 de octubre de 2010, estando vigente el respectivo Permiso de Edificación y por tanto, de acuerdo al artículo 5.1.17. y segundo inciso del artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, vigentes también las normas urbanísticas aplicables a la Modificación de Proyecto, se consignan 219 estacionamientos para 841 viviendas y 3 locales comerciales que considera esta Resolución, acorde al estándar ya señalado.

Cabe hacer presente que la superficie aprobada en el Permiso de Edificación, es de 43.533,77 m² y el aumento de superficie del proyecto modificado, consignada en el numeral 6.1. de la citada Resolución, es de 261,61 m² totalizando 43.795,38 m², por lo tanto da cumplimiento al segundo inciso del citado artículo 5.1.18. con una superficie modificada menor al 5% del total, lo que le permitió mantener en la Modificación de Proyecto, como ya se dijo, las normas urbanísticas con que se aprobó el anteproyecto y por ende, el estándar ya señalado.

En segundo término, cabe precisar que en el Cuadro N° 10 del artículo 7.1.2.9. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, sobre normas y estándares de estacionamientos, **NO SE EXIGE estándar alguno para el destino Vivienda Colectiva o en Copropiedad, para la Zona E del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, correspondiente al sector de la Comuna de Santiago de calle Carmen esquina con Sara del Campo.**

A modo de aclaración sobre la supremacía o competencia entre los cuerpos normativos, informo a usted que la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en la Circular Ord. N° 0628 de fecha 01 de agosto de 2008, DDU-ESPECÍFICA N° 69/2007, cuya copia se adjunta, se ha pronunciado sobre la aplicación de las normas urbanísticas establecidas en calidad de supletorias por un Instrumento de Planificación Territorial, como serían en este caso las normas y estándares de estacionamientos del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, señalando que éstas quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento que contenga las normas correspondientes a su propio nivel, es decir aquellas del Plan Regulador Comunal.

3.3. FUSIÓN DE PREDIOS

En el numeral 3 de la Res. de Aprobación de Anteproyecto referida, se condicionó el otorgamiento del permiso de edificación a la tramitación previa o simultánea de la Fusión, de



conformidad al artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo precisarse que el requisito que este mismo inciso establece en su parte final, relativo a que la fusión debe estar perfeccionada a la actuación correspondiente, vale decir al otorgamiento del permiso de edificación, se agregó posteriormente mediante D.S. 10, D.O. de fecha 23 de mayo de 2009. El Permiso de Edificación N° 14.312 se otorgó con fecha 21 de marzo de 2009 y consigna la respectiva Res. de Aprobación de Fusión N° F-130 con fecha 15 de septiembre de 2008.

No obstante, de acuerdo a la Res. de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación N° 479 de fecha 20 de octubre de 2010, el correspondiente Expediente ingresó con fecha 07 de septiembre de 2010 a la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a lo cual, en base al artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señalado por el propio Director de Obras Municipales -al no corresponder lo dispuesto por el citado artículo 3.1.3. a una norma urbanística- **debe cumplirse con la constancia de la Fusión perfeccionada, vale decir archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente y con su Rol de Avalúo de Impuestos Internos ya asignado para este predio fusionado en particular**, situación que se le solicitará aclarar a la Dirección de Obras Municipales, al mismo tiempo actuar en consecuencia.

3.4. USO RESIDENCIAL FRENTE A PASAJES

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones tiene como única restricción de emplazamiento para el uso residencial con destino vivienda, lo dispuesto en el quinto inciso del artículo 2.3.3. - N° 1, limitándolo a sólo viviendas de dos pisos de altura más mansarda, cuando **los pasajes sirvan de acceso exclusivo a éstas**, situación que no correspondería a la analizada.

Respecto a la aplicación de rasantes y distancias a las edificaciones vecinas y frente al referido Pasaje, se ha constatado que tanto el Permiso de Edificación como la Res. de Modificación de Proyecto, consignan que el proyecto se acogió al artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre Proyección de Sombras.

3.5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

De acuerdo a la información recavada, el proyecto "Edificio Sara del Campo" cuenta con Calificación Ambiental Res. Exenta N° 754/2009 de fecha 07 de septiembre de 2009.

En la Nota N° 6 del Permiso de Edificación en comento, la Dirección de Obras Municipales exigió acreditar este Estudio a la Solicitud de Recepción Final, no obstante la citada División de Desarrollo Urbano en base al Dictamen N° 31.573 de fecha 18 de agosto de 2000 de la Contraloría General de la República, señala en el numeral 2 de la Circular Ord. N° 0515 de fecha 21 de noviembre de 2005, DDU 156, cuyas copias se adjuntan, lo siguiente, "...se infiere que la obtención del permiso de edificación no habilita al titular del proyecto para ejecutar la construcción antes de la calificación ambiental respectiva.", situación que la Dirección de Obras Municipales deberá informar.

3.6. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Respecto a la ausencia en los Expedientes referidos, del levantamiento topográfico a que alude su presentación y superficies de terreno discordantes, el artículo 1.4.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que, "...se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, **cuando éste se acompañe a la solicitud.**", vale decir que la inclusión de este plano en el expediente de Solicitud de Permiso no es un requisito o exigencia obligatoria.


A su vez el segundo inciso del artículo 5.1.6. de la citada Ordenanza General, señala que los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente suscriptor del proyecto, ello sin perjuicio de la revisión que debe ejecutar la Dirección de Obras Municipales.



4. En consecuencia, revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que de acuerdo a lo señalado arriba, se solicitará a la Dirección de Obras Municipales de Santiago informar a esta Secretaría Ministerial, en el curso de 7 días, lo referente a lo señalado en el numeral 3.3. de este oficio, sobre el perfeccionamiento de la fusión al ingreso del expediente de Solicitud de Modificación de Proyecto, y en el numeral 3.5., atingente al inicio de las respectivas obras en relación a la Calificación Ambiental del proyecto, además de lo resuelto sobre estas materias, incluyendo todos los antecedentes relacionados con que cuente esa repartición.

Respecto del resto de las consideraciones señaladas por ustedes en su presentación y analizadas arriba, esta Secretaría Ministerial Metropolitana no tiene objeciones que señalar respecto de la Resolución de Aprobación de Anteproyecto, Permiso de Edificación y Modificación de Proyecto analizados, otorgados por la Dirección de Obras Municipales para una edificación emplazada en Sara del Campo N° 535 – 547 y Carmen N° 92 al 547 de la comuna de Santiago.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./FKS./XFO./lpc

Incluye: Ord. N° E/1531/2011 DOM Santiago
Circular Ord. N° 333/2001-DDU 112
Circular Ord. N° 0628/2008-DDU-ESPECÍFICA 69/2007
Dictamen N° 25623 de 08/7/2007 de Contraloría General de la República
Dictamen N° 31573 de 18/8/2000 de Contraloría General de la República
Circular Ord. N° 0515/2005-DDU 156
Ord. N° 0534 de 03/08/2011 División de Desarrollo Urbano Minvu

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario:
Dirección: Calle Luz N° 2889.
Teléfono : 09 258 5459
- Sra. M. Cristina Morán G.
Teléfono 9 743 1402
- Sr. Director de Obras Municipales de Santiago
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- XFO-11-235 (29-11-11)