



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Planificación Comunal
Interno N° 1259 -2013
Ingreso N° 0102001 de fecha 20.05.2013

ORD. N° 2437 /

ANT.: Su ORD. N° 900/127 de fecha 17.05.2013.

MAT.: **LA CISTERNA:** Responde consulta sobre posibilidad de disponer postergación de permisos en el área fuera del Sub-Sector A definido en el Plan Regulador Comunal. (Art. 117 LGUC y art. 1.4.18 OGUC).

SANTIAGO, 06 JUN 2013

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. NIBALDO MATURANA NAVARRO – DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA

1. Mediante documento del antecedente usted ha consultado a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, sobre la posibilidad de disponer un “congelamiento” en los permisos de edificación, en el área fuera del Sub-Sector A establecido en el Plan Regulador Comunal (PRC) de La Cisterna, delimitada al norte por calle Trinidad Ramírez; al poniente por calle Capricornio; al sur por Avenida Lo Espejo y al oriente por Gran Avenida José Miguel Carrera.
Ello para evitar, según señala, perjuicios a la calidad de vida de los vecinos residentes en barrios consolidados de larga data en la comuna, que se ven invadidos perdiendo la privacidad en sus propiedades, por el interés del rubro inmobiliario por gestionar proyectos de altura en el sector. No se indica si se está estudiando una modificación de las normas técnico-urbanísticas en el área.
2. Su consulta dice relación con la aplicación del artículo N° 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, esto es con la posibilidad de disponer la “postergación” de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, para proteger todo el territorio urbano comunal o parte del mismo, cuando se está estudiando y aprobando un cambio en el instrumento de planificación territorial, para evitar la proliferación de proyectos no concordantes con la nueva normativa técnica que se está proponiendo.
3. De conformidad a lo dispuesto en el citado artículo 117 de la LGUC y en el artículo 1.4.18 de su Ordenanza General, es posible autorizar la postergación de permisos cuando se encuentra en estudio una modificación de las normas técnico urbanísticas del instrumento de planificación territorial de nivel comunal, cuando se dé la circunstancia que el Alcalde haya aprobado, por resolución, el estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal existente.
4. Lo dispuesto en las citadas normas son disposiciones de carácter excepcional y de aplicación restringida, que deben ser informadas previa y favorablemente por la SEREMI MINVU correspondiente, a solicitud del Alcalde, lo que permitirá postergar los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, hasta por un plazo de tres meses, mediante resolución del Alcalde.
La resolución que la dispone debe ser fundada y acompañarse de los antecedentes necesarios para informar adecuadamente a cualquier interesado.
El plazo anterior podrá ser prorrogado, en caso de ser necesario, hasta completar un máximo de doce meses.



La prórroga se dispondrá por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, cuando se trate de modificaciones de un Plan Regulador Comunal. Las postergaciones y sus prórrogas deberán ser publicadas en el Diario Oficial y en algún diario de los de mayor circulación en la comuna, para que entren en vigencia.

5. Dado el carácter excepcional y el limitado plazo de aplicación de la norma aludida, que en total no puede exceder de 12 meses, así como el tiempo de desarrollo y de aprobación de los estudios tendientes a definir cambios normativos de los instrumentos de planificación, que muchas veces exceden el plazo señalado, se debe hacer presente que de acuerdo a las instrucciones ministeriales impartidas por la Circular ORD. N° 630 de fecha 14.11.2006, DDU 175 de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el criterio a utilizar para su aplicación en los casos como el que usted consulta, a fin de circunscribirla a aquellas situaciones que realmente lo ameriten, es el siguiente:

En solicitudes de postergación de permisos para cambios normativos menores, que afecten sólo a sectores puntuales y a materias muy acotadas y específicas, se acogerán cuando se fundamenten técnicamente y hayan iniciado el proceso de aprobación, (con la exposición pública del proyecto), siempre que solo afecte a los casos que no se podrían aprobar con la modificación propuesta. Las prórrogas se otorgarán si se cuenta con la certeza técnica de que en el periodo de prórroga otorgado, se pueda dar término al proceso aprobatorio y promulgar la modificación al instrumento de planificación.

6. En consecuencia, y en relación a su consulta, se debe señalar que si existiera la decisión municipal de realizar el estudio de una modificación parcial al PRC de La Cisterna, si este estudio se desarrolla y luego se inicia el proceso de aprobación, podrá presentarse a esta SEREMI, por oficio alcaldicio, una solicitud de informe favorable para la aplicación de una postergación de permisos parcial y selectiva, que cumpla con el criterio definido por este Ministerio en la mencionada Circular Ord. N°630/2006, DDU 175, para que se pueda informar favorablemente dicha solicitud.

En la mencionada solicitud se deberá indicar el área a afectar y el plazo que se solicita, se deberá adjuntar la documentación necesaria que acredite la aprobación del Alcalde al inicio de los estudios de modificación del PRC, los documentos adicionales que acrediten que el proyecto está terminado, que se encuentra iniciado el proceso de aprobación del mismo, (con la realización de las actividades de información a la comunidad, publicación de avisos de prensa, audiencia pública de información, información al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil y exposición pública del proyecto), además de acompañar un cronograma detallado de la secuencia de todas las actividades de dicho proceso, de acuerdo al artículo 43 de la LGUC y al artículo 2.1.11 de la OGUC, de manera tal que se pueda tener claridad que se terminará de tramitar y promulgar la aprobación de la modificación al PRC, antes de que se cumpla el plazo máximo de postergación de permisos que se pueda disponer.

Saluda atentamente a usted,


JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP / EGB / lpc
DISTRIBUCIÓN:

Destinatario
Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia Art. 7/g.
Archivo.
Egb 28-05-2013