

ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE N° 02 / NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2019

Este reporte contiene información actualizada de los cambios normativos relacionados al ámbito urbanístico de nivel nacional (leyes, reglamentos, circulares) y local (principales instrumentos de planificación de Santiago y Valparaíso), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que digan relación con la actividad inmobiliaria y urbanística.

CONTENIDOS

Capítulo 1. Cambios en Normativa Urbana, Fallos y Dictámenes de Contraloría

1.1 DS 14 MINVU (Modifica OGUC) Publicada en el Diario Oficial el 30 de Septiembre de 2019

1.2 DDU 424 (9 de octubre de 2019)

1.3 DDU 425 (6 de noviembre de 2019)

1.4 DDU 426 (27 de noviembre de 2019)

1.5 DICTAMEN N° 22.418 del 28 de agosto de 2019

1.6 DICTAMEN N° 22.450 del 28 de agosto de 2019

1.7 DICTAMEN N° 24.932 del 16 de septiembre de 2019.

1.8 DICTAMEN N° 26.306 del 3 de octubre de 2019

1.9 DICTAMEN N° 30.943 del 29 de noviembre de 2019

1.10 DICTAMEN 32.883 del 23 de diciembre de 2019

1.11 Sentencia dictada por la Corte Suprema en que rechaza Recurso de Casación en proyecto en Estación Central del 5 de septiembre de 2019.

1.12 Sentencia de la Corte Suprema por invalidación de procedimiento y permiso de edificación en proyecto Punta Piqueros S.A. del 19 de noviembre de 2019.

1.13 Resolución 2335 SEREMI RM sobre Conjunto Armónico del 23 de septiembre de 2019

Capítulo 2. Cambios en Instrumentos de Planificación

2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

2.2 Modificación Plan Regulador Comunal de Quinta Normal

2.3 Inicia procedimiento de evaluación ambiental estratégica del PRC de La Florida.

2.4 Plan Regulador Comunal de San Joaquín

2.5 Plan Regulador Comunal de Cerrillos

2.6 Plan Regulador Comunal de La Cisterna

2.7 Plan Regulador Comunal de Cerro Navia

2.8 Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea

CAPÍTULO 1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA

1.1 DS 14 MINVU (MODIFICA OGUC) PUBLICADA EN DO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Resumen

Esta modificación tiene por objeto adecuar la OGUC, a fin de reglamentar las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en lo referido a la posibilidad que los instrumentos de planificación territorial puedan establecer normas urbanísticas, condiciones o incentivos.

Análisis

La Ley Nº 20.958, que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corroborando la posibilidad que los planes reguladores comunales determinen el diseño y las características arquitectónicas de los espacios públicos, así como el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.

1.- Posibilidad de Otorgar Incentivos en los Planos Reguladores

El artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporado por la ley Nº 20.958, faculta a los planes reguladores comunales para otorgar incentivos con el objeto de inducir o colaborar con el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Estos incentivos en las normas urbanísticas pueden ser aplicadas en todo o parte de su territorio, y están condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público, o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

En esta modificación de la OGUC indica que los planes reguladores comunales podrán establecer los incentivos con el objeto de:

- Fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público;
- La inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética.
- Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial.

El Plan Regulador Comunal deberá precisar el territorio en que dichos incentivos sean aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho territorio los artículos 63°, 107°, 108° y 109° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- Presunción de Legalidad de los permisos de Edificación y autorizaciones municipales.

Considerando que se precisa relevar en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, que gozan los permisos de construcción, aprobaciones y autorizaciones emanados de los Directores de Obras Municipales, a contar de su entrada en vigencia, en concordancia con la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, se agrega en el artículo 1.1.3., el siguiente nuevo inciso segundo: *“Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado”*.

3.- Regulación de la Planificación Urbana Comunal

Se agrega un artículo 2.1.10 bis: La Planificación Urbana Comunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un Plan Regulador Comunal, cuyas disposiciones se referirán a los siguientes aspectos urbanísticos:

a) El límite urbano de los centros poblados.

b) La red vial del área urbana de la comuna. Las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes con sus respectivos anchos de acuerdo con los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de esta Ordenanza; La asimilación de las vías existentes, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza; Las vías expresas y troncales, cuando estas hubieren sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.3. de esta Ordenanza.

c) Terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.

e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

g) Disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos urbanísticos, conforme a la normativa legal vigente:

- Alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de los mismos en el caso de las propiedades abandonadas.

- Exigencias de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona, sector o porción específica del territorio.

- Los espacios públicos del territorio del plan, en particular, sus características referidas, entre otros aspectos, a arborización, vegetación, iluminación externa, aceras y bandejones, los cuales, si fuere necesario, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

- Determinación de los sectores vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

Asimismo, la OGUC establece en esta modificación que el PRC podrá exigir la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas en ciertos sectores, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

1.2 DDU 424 (9 DE OCTUBRE DE 2019)

Resumen

Esta Circular DDU tiene por objeto precisar el alcance de la definición "Línea oficial", establecida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Análisis

El artículo 1.1.2 de la OGUC. se entiende por línea oficial "la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde de propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

La línea oficial es relevante, entre otros aspectos, para efectos de la aplicación de las normas urbanísticas correspondientes, tales como:

- La aplicación de las rasantes en el punto medio entre líneas oficiales;
- el antejardín, que se mide a partir de la línea oficial;
- las franjas afectas a expropiación o declaratoria de utilidad pública, que corresponde a la superficie entre la línea oficial existente y la proyectada
- La aplicación de ciertos cálculos, como la densidad bruta, que se mide hasta el eje del espacio público, sea el existente o el previsto en el IPT;
- los coeficientes de constructibilidad, o de ocupación de suelo, en los que se debe descontar las áreas

Señala la DDU 224 que el concepto de línea oficial puede comprender tanto el deslinde existente, como el proyectado. declaradas de utilidad pública, entre otros.

En razón de lo anterior, se precisa que la línea oficial puede comprender tanto el deslinde existente como el proyectado, según se indica:

- a) Deslinde existente: cuando se trate de la vialidad existente
- b) Deslinde proyectado: cuando se trate de ensanches de vías existentes o la definición de nuevas vías (aperturas), mientras no se materialicen los ensanches o las vías proyectadas.

1.3 DDU 425 (6 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Resumen

Esta Circular DDU complementa Circular DDU 374, en cuanto a la correcta aplicación de los artículos 58 y 165 de la LGUC, sobre procedencia de patente a locales factibles de emplazar en conjuntos de viviendas económicas.

Análisis

Esta Circular DDU, imparte instrucciones respecto de la correcta interpretación del artículo 165 de la LGUC y su relación con los artículos 57 y 58 de la misma Ley.

En primer lugar, es necesario precisar que el artículo 57° de la LGUC, dispone que ***"El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito."***

Por su parte, el artículo 58° de la LGUC establece que el otorgamiento de patentes será concordante con el uso de suelo dispuesto en el Plan Regulador respectivo. Indica seguidamente *que "El otorgamiento de patentes que vulneren el uso del suelo establecido en la planificación urbana acarreará la caducidad automática de éstas, y será causal de destitución del funcionario o autoridad municipal que las hubiere otorgado."*

Sin embargo, el artículo 165 de la LGUC, dispone expresamente *que "Los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:*

- a) 20% del total de la superficie construida en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura. b) 30% del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos.*

La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo.

Sobre esta aparente contradicción entre las anteriores disposiciones, la DDU señala el mencionado artículo 165°, comprendido en el TÍTULO IV "De las Viviendas Económicas" constituye una excepción a lo dispuesto en el artículo 57° de la LGUC, que dispone que el uso de suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores.

La excepción prevista por el artículo 165° implica que, un grupo de viviendas económicas, podrán contar con un determinado porcentaje de locales, con destinos de comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, pertenecientes a uso de suelo de equipamiento, en sus clases comercio y servicios.

Asimismo, los instrumentos planificación territorial, en virtud de la primacía de la LGUC señalada en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no podrán restringir o limitar lo dispuesto por el artículo 165°, como podría ser, restringir los porcentajes allí indicados o los destinos que la normativa aludida detalla.

Así, para efectos de lo dispuesto en el artículo 58° de la LGUC, las Direcciones de Obras Municipales deberán verificar que las patentes municipales sean concordantes con el uso de suelo dispuesto por el Plan Regulador respectivo o por la excepción dispuesta por el artículo 165 antes mencionado, si correspondiere.

1.4 DDU 426 (27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Resumen

Esta Circular DDU viene a aclarar consultas respecto a si resulta procedente que las Direcciones de Obras Municipales exijan la presentación de un informe vial básico como requisito para el otorgamiento de permisos de edificación o de recepciones definitivas de obras.

Análisis

En primer lugar, es necesario señalar que con fecha 15 de octubre de 2016, se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.958, que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, estableciendo un nuevo sistema de mitigación de los impactos relevantes de los proyectos de crecimiento urbano por extensión o por densificación sobre el sistema de movilidad local e incluyendo una disposición transitoria del siguiente tenor:

"Artículo primero. - Las mitigaciones viales y los aportes al espacio público que establecen los Capítulos I, II y III del Título V, que esta ley introduce en la Ley General de Urbanismo y Construcciones,

sólo serán exigibles transcurridos dieciocho meses desde que se publique en el Diario Oficial el reglamento a que se refiere el artículo 171 del mismo cuerpo legal. Mientras no se cumpla dicho plazo, las secretarías regionales ministeriales de Transportes y Telecomunicaciones evaluarán los estudios de impacto sobre el transporte urbano conforme a la resolución exenta N° 2.379, de 2003, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a lo establecido en los artículos 2.4.3., 4.5.4., 4.8.3. Y 4.13.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y los informes viales básicos, de acuerdo al decreto supremo N° 83, de 1985, y a la resolución exenta N° 511, de 2012, ambos del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. "

Con fecha 21 de febrero de 2019, la DDU dictó Circular DDU 415, la que en su parte medular indicó que las Direcciones de Obras Municipales no podrán cursar la recepción definitiva del proyecto sin que el interesado acredite la ejecución de las respectivas medidas de mitigación y que las mismas podrán ser caucionadas, siempre y cuando aquella posibilidad sea contemplada en la resolución que apruebe el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) o el Informe Vial Básico (IVB) por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones (SEREMITI), de manera análoga a lo contemplado en la Ley N° 20.958 respecto de los Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV).

Posteriormente, el artículo 2.4.3 de la OGUC, que regula los EISTU, se modificó mediante el DS N° 13 (V. Y U.), publicado en el Diario Oficial con fecha 28 de junio de 2019, estableciendo que las Direcciones de Obras Municipales no podrán cursar la recepción definitiva del proyecto sin que el interesado acredite la ejecución de las medidas de mitigación correspondientes, o el otorgamiento de una caución que las garantice, previa autorización de la Seremi Regional de Transportes y Telecomunicaciones, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la resolución de aprobación del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano o del Informe Vial Básico, según corresponda".

A raíz de la dictación de la Circular 415 y de la modificación al artículo 2.4.3 de la OGUC contenida en el DS 13, surgieron consultas respecto a si sería procedente que las Direcciones de Obras Municipales exijan la presentación de un informe vial básico, como requisito para el otorgamiento de permisos de edificación o de recepciones definitivas de obras, y respecto al alcance que debe darse a la mención de dichos informes en la redacción actual del artículo 2.4.3 de la OGUC.

En primer lugar, la DDU indica que el inciso segundo del artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 no se refiere a los supuestos en que sería exigible la realización de un EISTU o un IVB, sino únicamente contiene una precisión respecto a la normativa que las SEREMITI -no las Direcciones de Obras Municipales- deberán considerar para la evaluación de tales estudios o informes en el tiempo que media entre la publicación de la referida ley y la entrada en vigencia del reglamento sobre mitigación de impactos al sistema de movilidad.

En esa línea, del tenor literal de la norma en estudio no es posible concluir que ésta haya establecido la obligación de presentar un informe vial básico como requisito para la obtención de algún permiso

por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM) ni para el otorgamiento de la correspondiente recepción definitiva de obras de urbanización y/o edificación.

Lo anterior se relaciona directamente con lo establecido en el inciso primero del artículo 1.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que dispone: "Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes antes las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan

La DDU concluye que resulta improcedente que las Direcciones de Obras Municipales exijan la presentación de un informe vial básico para el otorgamiento de un permiso o del correspondiente certificado de recepción definitiva, aun cuando se trate de proyectos que hayan solicitado o soliciten permiso entre la publicación de la ley N° 20.958 Y la entrada en vigencia del referido decreto supremo N° 30 de 2017.

No obstante lo anterior, atendido lo establecido en el artículo primero transitorio de la ley N° 20.958, es posible concluir que existiría sustento normativo para que las SEREMITr, en el ejercicio de sus competencias, exijan y aprueben informes viales básicos respecto de cualquier modificación a las características físicas u operacionales de las vías que integren la red vial básica de una ciudad o conglomerado de ciudades, que comprometan la operación de vehículos y/o peatones, así como los proyectos de construcción de nuevas vías que incidan en la red vial básica.

En cuanto a la modificación efectuada al artículo 2.4.3 de la OGUC mediante el 0.5. N° 13 de 2019, su único objeto fue reconocer la posibilidad que las medidas de mitigación contempladas en los EISTU y en los IVB pudieran ser caucionadas, siempre que tal posibilidad hubiere sido autorizada por la SEREMITr en la resolución de aprobación del correspondiente estudio e informe.

Que, en virtud lo señalado fue necesario modificar la OGUC en el sentido de actualizarla a lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a la disposición primera transitoria de la ley N° 20.958, en el sentido que las resoluciones aprobatorias de un EISTU o de los Informes Viales Básicos, dictadas por las Seremi de Transportes y Telecomunicaciones podrán contemplar la posibilidad de otorgar cauciones a fin de garantizar las medidas de mitigación que fueren aprobadas.

La modificación del artículo 2.4.3 de la OGUC no estableció, por tanto, la obligación de presentar un IVB para obtener un permiso de edificación o la recepción definitiva del mismo, ni facultó a las Direcciones de Obras Municipales para exigir una certificación por parte del organismo competente en materia de transporte, respecto a si un proyecto compromete la operación de vehículos y/o peatones en las vías que integran la red vial básica o si contempla la construcción de nuevas vías que incidan en la referida red.

Con todo, aun cuando no corresponda a las DOM verificar si un proyecto incide en modificaciones a las características físicas u operacionales de vías que integran la red vial básica, sí es posible que, conforme a lo establecido en el artículo primero transitorio de la ley N° 20.958, le corresponda

verificar el cumplimiento de las medidas de mitigación que la SEREMITr, en el ejercicio de sus competencias, hubiere establecido en la resolución aprobatoria de un IVB.

En tal escenario, habiendo tomado conocimiento de la aprobación de un IVB -ya sea por la entrega de la correspondiente resolución por parte del titular del proyecto o por remisión de copia de la misma por parte de la SEREMITT- la DOM no podrá cursar la recepción definitiva del proyecto sin que el interesado acredite la ejecución de las medidas de mitigación allí consignadas o el otorgamiento de una caución que las garantice, en el evento que tal posibilidad hubiere sido autorizada por la referida autoridad de transportes.

1.5 DICTAMEN N° 22.418 DEL 28 DE AGOSTO DE 2019 RESPECTO DE PISO RETIRADO

Resumen:

Este Dictamen de la Contraloría general de la Republica establece en lo más relevante que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del Plan Regulador de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en la ley N° 20.958 (Que establece un Sistema de Aportes al espacio Publico)

Análisis

Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, reclama en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes (DOM) por el otorgamiento de los permisos de edificación (PE) N° 24, 50 y 51, todos de 2018.

La CGR señala que en cuanto a que el citado permiso N° 51, no se ajustó a derecho, por cuanto el proyecto contempla un nivel denominado “piso retirado” -lo que, a juicio del recurrente, carecería de sustento jurídico-, debe advertirse que el artículo 17 del PRC prescribe que *“Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes áreas de edificación alta y media, se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable, de hasta 4,0m de altura, conformado por planos verticales de fachada, inscrito dentro de la rasante respectiva del área en que se emplaza y cuya superficie construida será equivalente como máximo a un 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Sobre este piso retirado sólo se permitirán salas de máquinas, ductos o cualquier otra construcción para sustentar instalaciones, siempre y cuando estas estén incorporadas a la arquitectura del proyecto. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación”*.

Indica la CGR que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el citado artículo 17, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en las leyes N° 20.958 y 21.078, modificatorias de la LGUC -en particular del artículo quinto de la ley N° 21.078-, y no son contrarias al ordenamiento jurídico. Dado lo anterior, y que el proyecto de que se trata se encuadra en la mencionada regulación, no cabe reproche que formular a lo obrado por la DOM al respecto

En lo referente a la improcedencia de que el PRC fije una densidad máxima “neta” permitida, lo que se apartaría del artículo 2.1.22. de la OGUC, es menester señalar que este último previene actualmente -en su texto modificado por el decreto N° 10, de 2009, que “Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4”.

Siendo ello así, y dado que en la especie el PRC fija la densidad máxima en carácter de “neta”, procede que en el proceso de actualización a que haya lugar a su dicha situación sea considerada.

Sin perjuicio de lo expuesto, la regulación del PRC que se refiere a este aspecto es anterior al precitado decreto N° 10, de 2009.

1.6 DICTAMEN N° 22.450 DEL 28 DE AGOSTO DE 2019 RESPECTO DE PISO RETIRADO

Resumen:

Al igual que en el anterior Dictamen, la Contraloría general de la Republica establece en lo más relevante que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del Plan Regulador de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en la ley N° 20.958 (Que establece un Sistema de Aportes al espacio Público)

Análisis

Señala la CGR que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del PRC de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en las leyes N°s 20.958 y 21.078, modificatorias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -en particular del artículo quinto de la ley N° 21.078-, y no son contrarias al ordenamiento jurídico (aplica dictamen N° 27.405*, de 2019).

Se refiere asimismo la CGR, a la norma urbanística “densidad” aplicada al proyecto del caso, señalando que en atención a que el instrumento de planificación no contempló límites para la misma en la zona donde se emplaza el proyecto -Zona E-Am1’-, esta, contrariamente a lo que entiende el interesado, debe entenderse libre, tal como lo manifiesta la citada entidad edilicia en el permiso de que se trata, de modo que tampoco corresponde efectuar una observación en este aspecto (aplica criterio contenido en el dictamen N° 89.856, de 2016, de este origen).

Finalmente, indica que en cuanto a la utilización del parámetro de “deslinde de contrafrente”, a efectos de fijar la norma urbanística de distanciamiento en el artículo 38 del PRC de Las Condes, es jurídicamente válido y aplicable, teniendo en consideración que el artículo 2.6.3. de la OGUC faculta a los planes reguladores comunales para fijar mayores exigencias que las establecidas en ese precepto en materia de distanciamientos (aplica dictamen N° 57.561, de 2016).

1.7 DICTAMEN N° 24.932 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

Resumen

La Contraloría aclara en este Dictamen que el deber de los directores de obras municipales es únicamente examinar el acatamiento de las normas urbanísticas y que la ley los exime de “efectuar los cálculos básicos y elementales para verificar que los permisos que otorgue no adolezcan de vicios de ilegalidad”, por cuanto aquello se aparta del tenor de lo previsto en los referidos artículos 24, letra a) N° 2 y 116, en la medida que esas actuaciones signifiquen la realización de procedimientos que la normativa aplicable ha excluido de la competencia de los DOM. Lo contrario implicaría exceder los roles y responsabilidades que el ordenamiento ha asignado a los distintos actores en materia de construcción, y alteraría el procedimiento de aprobación de los permisos de edificación por parte de los directores de obras.

Análisis

La Contraloría emite este dictamen a solicitud del Diputado señor Gonzalo Fuenzalida Figueroa, solicitando que se definan las causas del otorgamiento por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes (DOM), del permiso de edificación N° 31, y su modificación autorizada por la resolución N° 621, ambos de 2016, “se ordene subsanar las deficiencias” que sean necesarias, y se determinen las responsabilidades correspondientes. Asimismo, solicita que se aclare que el deber de los directores de obras municipales de únicamente examinar el acatamiento de las pertinentes normas urbanísticas no exime a aquellos de “efectuar los cálculos básicos y elementales para verificar que los permisos que otorgue no adolezcan de vicios de ilegalidad”

Respecto a lo requerido por el solicitante sobre la posibilidad de que los directores de obras municipales, en el marco del procedimiento de otorgamiento de permisos de construcción, revisen determinados cálculos de las respectivas solicitudes, el artículo 24, letra a), N° 2, de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades -en su texto modificado por la ley N° 20.703-, establece como una de las funciones de la unidad encargada de obras municipales la de *“Dar aprobación a los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgar los permisos correspondientes, previa verificación de que éstos cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*.

Por su parte el artículo 116, inciso sexto, de la LGUC dispone que el director de obras municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas. (subrayado en nuestro)

Agrega el inciso séptimo que “Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas,

estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección”.

Por su parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en su regulación sobre estas materias establece en el inciso primero del artículo 1.2.2. que *“Los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos de los anteproyectos y proyectos deberán ser firmados por el o los profesionales competentes que los hubieren elaborado y por el propietario”* y agrega el artículo 1.2.4. que *“Los proyectistas serán responsables, en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios”, y que “El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales”*.

A continuación, el artículo 1.4.1. de la OGUC establece, en sus incisos segundo y tercero, que *“El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General”, y que “En cada caso el cumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior se verificará sobre la base de los antecedentes que bajo su responsabilidad hubiere acompañado el interesado y los profesionales competentes que suscriben la solicitud”*.

Finalmente, que el artículo 1.4.8. señala que *“Para la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con la superficie, medida y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará un proyecto, se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, cuando éste se acompañe a la solicitud”*.

La Contraloría indica que en el dictamen N° 4.490, de 2016, se estableció que la modificación efectuada por la ley N° 20.703, respecto de la letra a) N° 2, del indicado artículo 24 de la LGUC, tuvo como consecuencia la delimitación de las obligaciones de los DOM a la verificación de que los anteproyectos y proyectos cumplan con los aspectos a revisar de acuerdo a la LGUC, esto es, con las normas urbanísticas que se definen en su artículo 116, inciso séptimo, radicando la responsabilidad de la revisión y del cumplimiento de las demás normas legales y reglamentarias vigentes en los restantes profesionales que intervengan en esos procesos. (subrayado en nuestro)

Ahora bien, en relación a lo manifestado por el solicitante diputado Gonzalo Fuenzalida en cuanto a que el deber de los directores de obras municipales de únicamente examinar el acatamiento de las pertinentes normas urbanísticas no los exime de “efectuar los cálculos básicos y elementales para verificar que los permisos que otorgue no adolezcan de vicios de ilegalidad”, no se advierte el sustento de tal aseveración, por cuanto aquello se aparta del tenor de lo previsto en los referidos artículos 24, letra a) N° 2 y 116, en la medida que esas actuaciones signifiquen la realización de

procedimientos que la normativa aplicable ha excluido de la competencia de esas unidades municipales -como acontece con la revisión de los cálculos a que alude el citado artículo 1.2.4-, o abarque materias en las que la responsabilidad de velar por el cumplimiento de la preceptiva vigente haya sido asignada por la normativa a otros profesionales competentes o al propio interesado. (subrayado es nuestro)

Lo contrario implicaría exceder los roles y responsabilidades que el ordenamiento ha asignado a los distintos actores en materia de construcción, y alteraría el procedimiento de aprobación de los permisos de edificación por parte de los directores de obras, cuya agilización fue el objeto de la dictación de la nombrada ley N° 20.703, según aparece de la historia fidedigna de su establecimiento, y se expresó en el dictamen N° 4.490, de 2016, de la Contraloría General.

Ello, sin perjuicio de que si luego de otorgado un permiso, la Dirección de Obras constata el incumplimiento de disposiciones diversas a las enunciadas en el indicado artículo 116 de la LGUC, pueda ejercer sus facultades de fiscalización en conformidad con los mecanismos previstos en el ordenamiento.

1.8 DICTAMEN N° 26.306 DEL 3 DE OCTUBRE 2019

Resumen:

Este Dictamen de la Contraloría general de la Republica establece en lo más relevante que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del Plan Regulador de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en la ley N° 20.958 (Que establece un Sistema de Aportes al espacio Público)

Análisis

Se consulto a CGR juridicidad de DDU Especifica N° 42, de la DDU MINVU mediante la cual se interpreta la aplicación del término “podrá”, previsto en el artículo 136, inciso tercero, de la LGUC, pues permitiría a los Directores de Obras Municipales “abstenerse arbitrariamente de proceder conforme a sus facultades”.

El artículo 136 de la LGUC, prescribe en su inciso primero, que mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

En su inciso tercero precisa que “no obstante, la dirección de Obras podrá autorizar las ventas adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129, por el monto total de las obras de urbanización pendientes”.

La DDU Especifica 42, señala que “constituye un norma de excepción, y por tanto de uso restrictivo, que faculta al Director de Obras Municipales para que en circunstancias calificadas por él y de modo discrecional, es decir, de propia y libre voluntad, sin expresión de causa y con las limitaciones que la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones le ha conferido, permita al propietario, loteador o urbanizador garantizar las obras de urbanización que le sean aplicables, en vez de ejecutarlas completamente como le correspondería de acuerdo a la obligación emanada directamente del ordenamiento jurídico”.

Al respecto la CGR señala que contrariamente a lo que se sostiene en la DDU 42- la expresión “podrá”, empleada en el mencionado artículo 136, inciso tercero, no puede interpretarse en el sentido de que se trate de una facultad discrecional de los directores de obras municipales.

En efecto, la locución “podrá”, utilizada debe entenderse referida a que las direcciones de obras municipales se encuentren legalmente habilitadas para, si concurren los supuestos que en la misma disposición se indican, extender el pertinente certificado de urbanización garantizada que autorice las actuaciones ya reseñadas (aplica criterio contenido en el dictamen N° 59.619, de 2014, de este origen).

No es posible entender que al tratarse de una facultad discrecional los directores de obras municipales pueden resolver “de propia y libre voluntad, sin expresión de causa”, toda vez que

atendido el principio de transparencia recogido en el artículo 13 de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, el ejercicio de una facultad discrecional debe permitir y promover el conocimiento de los procedimientos, contenidos y fundamentos de las decisiones que se adopten en ejercicio de la función pública.

En mérito de lo expuesto, la DDU Especifica N° 42 no se ajusta a derecho, por lo que esa subsecretaría deberá adoptar las medidas tendientes a adecuar su contenido a lo anotado precedentemente.

1.9 DICTAMEN N° 30.943 del 29 de noviembre de 2019

Resumen

Este Dictamen se pronuncia respecto a que el Certificado de Informaciones Previas (CIP) debe consignar las normas urbanísticas aplicables al predio, previstas en el pertinente instrumento de planificación territorial, y que en el caso de un CIP otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, que detalla al pie de algunas de sus páginas que la información correspondiente a las normas del PRC “es solo referencial”, no se ajusta a derecho, al apartarse de lo preceptuado en los citados artículos 116 de la LGUC y 1.4.4. de la OGUC.

Análisis

En este Dictamen, la Contraloría da respuesta a la presentación mediante la cual don Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, solicita un pronunciamiento que determine la juridicidad del Certificado de Informaciones Previas N° 2.217, de 2019 (CIP), emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes (DOM), respecto del departamento donde reside, ubicado en la propiedad emplazada en calle Luz N° 2.889, al informar normas del Plan Regulador Comunal (PRC) que no se ajustarían a derecho.

Sobre el particular, el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dispone en su inciso octavo, en lo que concierne, *que “La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes”*.

Al respecto, el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), establece que el CIP identificará la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el instrumento de planificación territorial y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios que se

indican a continuación, tales como, usos de suelo, sistema de agrupamiento, coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo.

En primer lugar la Contraloría se refiere a lo aseverado por el señor Patricio Herman, en orden a que la información completa y actualizada del PRC no se encontraría disponible en la página web de la Municipalidad de Las Condes y en el portal único de información que mantiene el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sobre la materia indica que tal materia compete al Consejo para la Transparencia, por tratarse de una eventual infracción al artículo 7°, de la ley de transparencia de la función pública y de acceso a la información de la Administración del Estado -aprobada por el artículo primero de la ley N° 20.285.

Agrega que el inciso tercero del artículo 28 septies de la LGUC (precepto introducido por la ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano) establece que *“Con el objeto de facilitar el acceso a los textos y planos vigentes de los instrumentos de planificación territorial que hayan sido modificados, la autoridad facultada para promulgarlos podrá aprobar versiones actualizadas de los planos y fijar el texto refundido, coordinado y sistematizado de las ordenanzas, pudiendo introducirles los cambios de forma que sean indispensables, siempre que con ello no se altere, en caso alguno, su verdadero sentido y alcance”*.

Finalmente, en cuanto a la alegación relativa a que el CIP detalla al pie de algunas de sus páginas que la información correspondiente a las normas del PRC “es solo referencial”, la Contraloría puntualiza que tal declaración de la DOM no se ajusta a derecho, al apartarse de lo preceptuado en los citados artículos 116 de la LGUC y 1.4.4. de la OGUC, que disponen que el CIP debe consignar las normas urbanísticas aplicables al predio previstas en el pertinente instrumento de planificación territorial, por lo que, en lo sucesivo, ese municipio deberá adecuar sus actuaciones a los términos anotados.

1.10 DICTAMEN 32.883 de 23 de diciembre de 2019

Resumen

La Contraloría señala respecto al artículo 3.1.03. del Plan Regulador Comunal de Providencia (PRC), que éste no se ajusta a derecho por cuanto en él se establecen circunstancias inciertas y variables como ocurre con la delimitación de una zona en función de los fondos de predios o la posibilidad de que los terrenos se fusionen con otros.

Señala asimismo que la obligación de publicitar los Permisos de Edificación establecida en el inciso final del artículo 116 de la LGUC no es requisito para el inicio de la contabilización del plazo de dos años que establece el artículo 53 de la Ley 19.880 para invalidar dicho acto administrativo.

Análisis

El señor Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, solicitó invalidar el permiso de edificación N° 12 de 2016, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Providencia, al amparo del artículo 3.1.03 del Plan Regulador Comunal de dicha comuna.

La Contraloría señala respecto al artículo 3.1.03. del Plan Regulador Comunal de Providencia (PRC), que éste no se ajusta a derecho por cuanto en él se establecen circunstancias inciertas y variables como ocurre con la delimitación de una zona en función de los fondos de predios o la posibilidad de que los terrenos se fusionen con otros.

Con ello, resultaría factible alterar significativamente la regulación preestablecida de una parte del territorio comunal, sin contar con el conocimiento ni la participación previa de sus habitantes y de la comunidad en general, lo que no armoniza con la certeza y seguridad jurídica que deben brindar los instrumentos de planificación territorial.

Adicionalmente, el señor Patricio Herman Pacheco, solicitó que se verificara si la DOM cumplió con lo dispuesto en el inciso final del artículo 116, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - (LGUC), toda vez que, a su juicio, si ello no hubiese sido así, el plazo de dos

años establecido por el artículo 53 de la Ley 19.880 para invalidar el Permiso de Edificación, no se habría iniciado. El citado inciso señala que *“La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir, en el acceso principal a sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contado desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere este artículo. Asimismo, deberá informar al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente y mantener, a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos”*.

Cabe señalar que el artículo 116 prevé en su inciso final que *“La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir, en el acceso principal a sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contado desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los, anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere este artículo. Asimismo, deberá informar al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente y mantener, a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos”*.

Señala la Contraloría que la norma transcrita establece una obligación relativa a la publicidad de las actuaciones a que alude, sin que permitan concluir que el plazo de dos años señalado en el mencionado artículo 53 de la ley N°. 19.880, deba contarse a partir del cumplimiento de aquella obligación.

Ello, además, considerando lo indicado en el inciso segundo del artículo 51 de la Ley 19.880, según el cual *“Los decretos y las resoluciones producirán efectos jurídicos desde su*

notificación o publicación, según sean de contenido individual o general”, y que la vigencia de los permisos de edificación no se supedita al cumplimiento del reseñado imperativo de publicidad establecido en la LGUC.

1.11 SENTENCIA DICTADA POR LA CORTE SUPREMA EN QUE RECHAZA RECURSO DE CASACION PROYECTO ESTACION CENTRAL

Resumen

La Corte Suprema en este fallo, señala que el Anteproyecto de Edificación de Inmobiliaria Suksa en la Comuna de Estación Central no debió ser aprobado por el Director de Obras Municipales, toda vez que no se ajustaba a la normativa urbanística, considerando que no existe una norma de planificación territorial que defina de manera explícita la limitación de la altura en los casos de edificación continua, en circunstancias que la aplicación de este tipo de agrupamiento de edificación, exige que concurren los elementos que son inherentes a su definición, según lo

dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC, siendo indudablemente uno de ellos” la altura que establece el instrumento de planificación”.

Análisis

Esta sentencia de la Corte Suprema, rechaza un recurso de casación presentado por la Inmobiliaria Suksa en un caso de Anteproyecto de Edificación en la Comuna de Estación Central que había sido ingresado a la respectiva DOM, sin que fuera aprobado. El Director de Obras Municipales emitió la primera Acta de Observaciones en el mes de abril de 2016 conforme a las facultades que regula el artículo 1.4.9 de la OGUC.

Antes de ser ellas subsanadas, la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU, en uso de las facultades contempladas en el artículo 4 de la LGUC, emitió el Ordinario N° 0143 y la Circular N° 0203 (DDU 313), a fin de impartir instrucciones acerca de la aplicación de los artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la OGUC, en los casos de edificación continua en zonas no normadas, sea porque no existe Plan Regulador Comunal o porque el existente no regula la altura máxima permitida. Bajo tal cometido, la autoridad sectorial estableció que es un elemento inherente al concepto de edificación continua, la altura establecida en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT), de tal suerte que, si en él no se comprende la altura máxima aplicable, la normativa urbanística en este aspecto sería incompleta, no siendo posible en tal caso aplicar un sistema de agrupamiento de edificación continua y menos aún ser aprobado en dichas condiciones por la Dirección de Obras Municipales.

Es en ese contexto, se emite una segunda Acta de Observaciones, ante la mantención de las deficiencias anotadas, que impiden la aprobación del anteproyecto de edificación en los términos solicitados por el titular.

Enfatizan que, la Dirección de Obras Municipales ejerce una función eminentemente de carácter técnica y que aun cuando se encuentra vinculada con el municipio acorde con el organigrama funcional de éste, lo cierto es que debe cumplir con las instrucciones y la normativa urbanística vigente, entendiendo que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo revisa las decisiones de carácter técnico cuando se ejerce la acción establecida en el artículo 12 de la LGUC y revisa y controla que se cumplan las normas de carácter urbanístico, acorde con lo dispuesto en los artículos 24 de la Ley N° 18.695 y 116 de la LGUC, puesto que, de no cumplir aquello, el artículo 15 de éste último texto legal, determina sanciones para los funcionarios que en el ejercicio de sus funciones, contravengan las normas de dicha índole, entre quienes se encuentra el Director de Obras Municipales.

Señala la Corte que el Director de Obras Municipales no sólo estaba obligado a aplicar la LGUC y su Ordenanza General, sino además las instrucciones y circulares emitidas por la División de Desarrollo Urbano y la SEREMI de V. y U. Agrega que en este caso no existía un derecho adquirido del titular que haya sido lesionado con la decisión adoptada por el Director de Obras Municipales.

La Corte indica que el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras, reclamo que deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118 de dicha ley.

Que el Director de Obras es un funcionario municipal y, en consecuencia, sus actos u omisiones ilegales son susceptibles de ser reclamados a través de la acción consagrada en el artículo 151 del referido cuerpo normativo. En efecto, lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y Construcciones no obsta a que en su calidad de funcionario municipal esté bajo la dependencia del Alcalde y, por ende, sujeto a su control, pues éste, en tanto máxima autoridad del Municipio,

Un correcto análisis normativo permite concluir que los actos del Director de Obras son reclamables por una doble vía: a) Administrativa ante el Seremi de Vivienda y Urbanismo respectivo a través del ejercicio de la acción de los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y b) Jurisdiccional, que se inicia con una etapa administrativa previa ante el Alcalde y culmina con la presentación del reclamo en sede judicial conforme lo establece el artículo 151 de la Ley N° 18.695.

Pues se trata de dos acciones, una claramente jurisdiccional, que corresponde a aquella intentada en autos, y otra administrativa, sin que una de ellas excluya a la otra, por lo que ninguna de las dos autoridades puede negarse a conocer de la que se dedujo, pudiendo incluso ambas resolver lo que sea pertinente en derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley N° 19.880 sobre Procedimiento Administrativo.

El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo no es el superior jerárquico del Director de Obras. El superior jerárquico es el Alcalde, y el recurso ante el Seremi de Vivienda y Urbanismo

contemplado en el artículo 12 es un recurso administrativo, distinto del recurso de reposición o jerárquico; es un recurso especial que se denomina “recurso de tutela”, que incide como control de supervigilancia o tutela.

En cuanto a la Circular DDU 313 del 16 de mayo de 2016, es el resultado del ejercicio de las facultades que el artículo 4° de la LGUC entrega al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, para impartir -mediante circulares- las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de dicha Ley y de su Ordenanza General. Así pues, a través de ella la DDU instruye acerca de la aplicación de los artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la OGUC cuando no se establecen normas para la edificación continua.

La Corte Suprema analiza el fondo del asunto, señalando que el artículo 1.1.2 de la OGUC define el concepto de “Edificación Continua” como aquella “emplazada a partir de los deslindes laterales

opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial”.

A su turno, el artículo 2.6.1 del mismo texto normativo, dispone en el primero de sus incisos que el agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio, añadiendo en el siguiente de sus apartados que, para tal propósito, se distinguen tres tipos de agrupamiento de edificaciones: aislada, pareada y continua, concluyendo, en el último inciso que, en los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de “libre determinación”.

La Corte Suprema recalca que lo expuesto reviste la máxima relevancia puesto que demuestra que el anteproyecto de la actora jamás pudo ser aprobado por el Director de Obras Municipales en las condiciones propuestas por el titular, toda vez que no se ajustaba a la normativa urbanística, considerando que no existe una norma de planificación territorial que defina de manera explícita la limitación de la altura en los casos de edificación continua, en circunstancias que la aplicación de este tipo de agrupamiento de edificación, exige que concurren los elementos que son inherentes a su definición, según lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC, siendo indudablemente uno de ellos “la altura que establece el instrumento de planificación”.

Para la Corte Suprema, lo expuesto reviste la máxima relevancia puesto que demuestra que el anteproyecto de la actora jamás pudo ser aprobado por el Director de Obras Municipales en las condiciones propuestas por el titular, toda vez que no se ajustaba a la normativa urbanística, considerando que no existe una norma de planificación territorial que defina de manera explícita la limitación de la altura en los casos de edificación continua, en circunstancias que la aplicación de este tipo de agrupamiento de edificación, exige que concurren los elementos que son inherentes a su definición, según lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC, siendo indudablemente uno de ellos “la altura que establece el instrumento de planificación”.

Sin embargo, sobre la base de una interpretación armónica y sistemática entre la conceptualización de “Edificación Continua” que establece el artículo 1.1.2 de la OGUC y la “libre determinación” a que alude el artículo 2.6.1 del mismo texto normativo, no puede sino concluirse que la mentada libertad para el titular del proyecto, opera para los tres sistemas de agrupamiento, esto es, aislada, pareada y continua, en la medida que concurren las particularidades que son esenciales en cada uno de ellos, de tal suerte que, en caso de que en una zona determinada no se encuentre bajo el alero de una norma urbanística relativa a la altura máxima permitida, como ocurre en la especie, no será posible aplicar el sistema de edificación continua que propone el titular del anteproyecto de edificación, en tanto, tal como se adelantó, este tipo de agrupamiento, por definición, exige la determinación de aquélla en el instrumento de planificación territorial.

De otro lado, indica la Corte Suprema, es claro que la “libre determinación” mencionada en la OGUC, no puede sino ser concebida como la autonomía del desarrollador inmobiliario de adoptar cualquiera de los tipos de agrupamiento que propone la ley, siempre y cuando ello se ajuste a las condiciones contempladas para cada uno de éstos en la OGUC y en los respectivos IPT.

1.12 SENTENCIA CORTE SUPREMA POR INVALIDACIÓN DE PROCEDIMIENTO Y PERMISO DE EDIFICACIÓN DE PUNTA PIQUEROS S.A. del 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

Resumen:

La Corte Suprema dictó sentencia de reemplazo en recurso de casación de un reclamo de ilegalidad deducido por el Comité Pro-Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar (“Comité”) en contra de la I. Municipalidad de Concón (“Municipalidad”).

El conflicto versa sobre el rechazo de la solicitud de invalidación del Decreto Alcaldicio N°3.229, de 16 de octubre de 2014, de la Municipalidad que estableció que el permiso de obra nueva N°7, de 10 de enero de 2011, que autoriza la ejecución de las obras del Hotel Punta Piqueros, volviera a producir sus efectos jurídicos.

Respecto de dicho acto administrativo, se dedujo el reclamo de ilegalidad Rol Corte Suprema N°3918-2012, donde se concluyó que la conducta de la municipalidad era ilegal, razón por la cual, por sentencia firme, fue dejado sin efecto.

Análisis

El Permiso N°7/2011 autorizó a Inmobiliaria Punta Piqueros S.A. (“I. Piqueros”) a ejecutar las obras del Hotel Punta Piqueros. En contra de dicho acto se dedujo un reclamo de ilegalidad, causa en el marco de la cual se concluyó que dicho permiso era ilegal y, por lo tanto, fue dejado sin efecto (SCS rol de ingreso N°3.918-2012).

Luego de varias instancias tanto judiciales como administrativas, la Corte Suprema en lo medular resolvió lo siguiente respecto de este caso:

1. El Comité posee legitimación activa para interponer el reclamo en cuestión, toda vez que la acción utilizada –el reclamo de ilegalidad– es una acción encaminada únicamente a conseguir la nulidad del acto administrativo (puede interponerse por todo quien tenga algún interés en ello, c. 9°). Al respecto, la Excma. Corte Suprema adujo que no se requiere de un derecho subjetivo lesionado para poder interponer el reclamo consagrado en el artículo 151 letra a) de la LOCM (al que califica como una acción popular), sino poseer un interés legítimo en la anulación de dicho acto (c. 10°). En consecuencia, probándose que el Comité ejerce la presente acción en virtud del interés general, la

naturaleza y alcances del acto impugnado, así como los estatutos del Comité reclamante, se da por probado que se presenta la legitimación activa;

2. En relación con el fondo del asunto, la Excma. Corte Suprema definió la invalidación como una potestad de la Administración que procede en aquellos casos en que el acto es contrario a derecho (circunstancia que permite contraponerla a la revocación, que procede por razones de mérito, oportunidad o conveniencia). Una vez zanjado lo anterior, este máximo tribunal señaló que en la causa rol de ingreso N°3.918-2012 había establecido que el Permiso N°7/2011 es ilegal, sin que tal cosa significara suspender sus efectos ni condicionarlo a la obtención de los referidos permisos ambientales. Habiendo el Permiso N°7/2011 vulnerado la Ley de Bases del Medio Ambiente y el

artículo 7° de la CPR (además de normas publicidad y transparencia), la consecuencia necesaria es su invalidación por ilegalidad. Lo anterior deja en evidencia que al invalidarse el acto final también se invalida el procedimiento que lo sustenta, sin poder otorgar validez parcial al permiso.

3. En consecuencia, la Excma. Corte Suprema concluye que el Permiso N°7 ha sido dejado sin efecto de forma definitiva por sentencia judicial previamente dictada. De allí que, a su juicio, era innecesario que el Comité solicitara la invalidación del DA N°3.229/2014, ya que bastaba con instar el cumplimiento de lo resuelto judicialmente por ella.

**1.13 RESOLUCION 2335 SEREMI RM SOBRE CONJUNTO ARMONICO
23/09/2019**

Esta Resolución de la SEREMI RM se refiere a un proyecto que presenta una condición en que se propone una rampa vehicular de entrada y salida que comunica la vía pública con el subterráneo, emplazada sobre el deslinde común, coincidiendo el eje de la rampa con dicho deslinde.

Con ello, se genera que hacia un costado de dicho eje uno de los predios tenga sólo “acceso propio” y hacia el otro, el segundo predio tenga sólo “salida propia”, resolviendo su funcionalidad mediante una servidumbre de tránsito que NO se declara en el proyecto.

Señala que con esta solución de acceso, el proyecto NO está entregando las condiciones de funcionalidad en cada predio por separado, proyectando un acceso compartido entre los dos terrenos.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA LOCAL

2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

Nombre: *Modificación N° 117 – La Platina, al Plan Regulador Metropolitano de Santiago.*

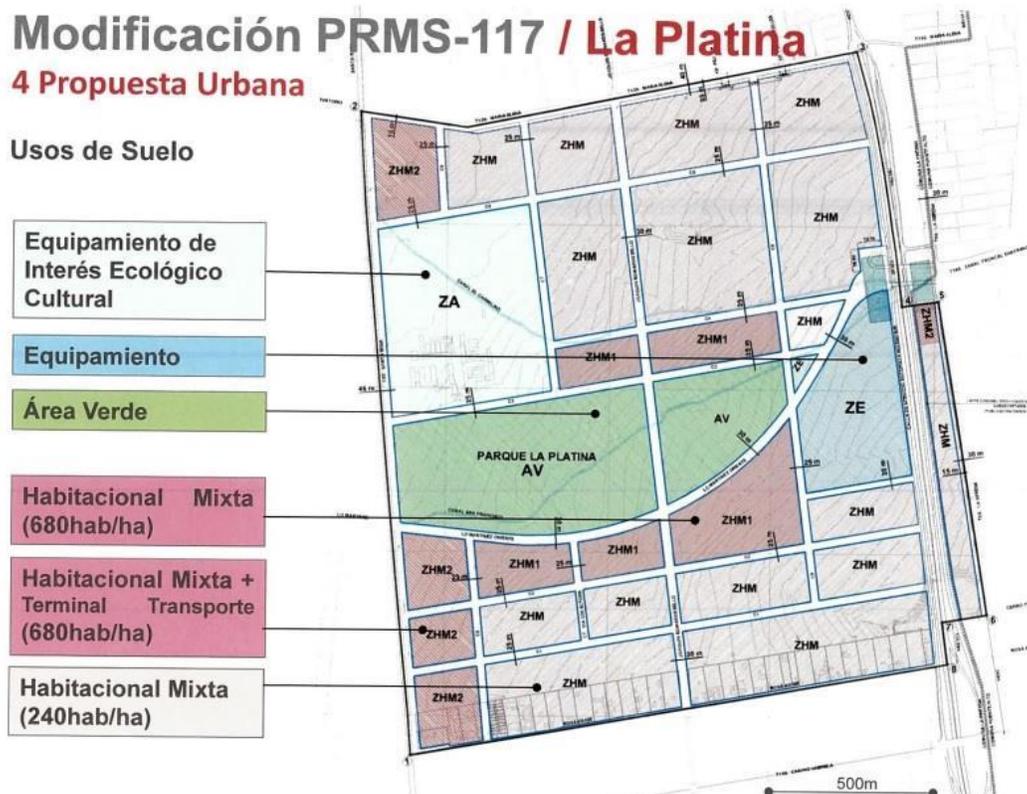
Estado: *Publicada en Diario Oficial.*

Fecha: *14.09.2019*

Resumen

Mediante Resolución Núm. 50, de fecha 06.08.2019, el Gobierno Regional Metropolitano de Santiago aprobó la Modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, MPRMS-117 La Platina. (Ver Figura N° 02)

Figura N° 02
Modificación N° 117 PRMS – La Platina



Fuente: www.coresantiago.cl

Análisis

La presente modificación abarca una superficie de 320 ha aproximadamente, la que agrupa el predio del Fundo “La Platina” de 270 ha, propiedad del Instituto de Investigación Agrícola (INIA) ubicado en La Pintana, una porción de 6,5 ha emplazada en Puente Alto, y 17,5 ha correspondiente a la Parcelación Las Rosas, conjunto de predios agroresidenciales de 5000 M2. La zona limita al poniente con Av. Santa Rosa, por el norte con María Elena, por el poniente con Autopista Acceso Sur y Av. La Serena, y por el sur con Rosa Ester. (Ver Figura N° 14)

Por otra parte, define normas urbanísticas adecuadas a la situación actual del territorio, permitiendo su utilización y densificación controlada, y en una zona de la ciudad donde existe una baja disponibilidad equipamiento y áreas verdes. La propuesta, que considera las actuales ventajas comparativas de localización y accesibilidad, define el uso de suelo en tres

zonas de uso mixto, una zona de equipamiento exclusivo, una zona especial y una zona

ZHM- ZONA HABITACIONAL MIXTA

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	Áreas verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
Usos Prohibidos	Todos los no indicados como permitidos.		
	Equipamiento	Comercio	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		Salud	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		Educación	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual.
		Seguridad	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
	Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
En el uso Infraestructura , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.			

NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	120 m ²	
	Residencial	Equipamiento
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,5	1,2
Altura Máxima de la Edificación	10,5 m. (3 pisos)	10,5 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A, P y C	A
Distanciamiento	Aplica OGUC	Aplica OGUC
Antejardín	3 m.	3 m.
Densidad Bruta Máxima	240 hab/há	No aplica

*A: aislado P: pareado C: continuo

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

destinada a área verde intercomunal. Las zonas normativas consideradas son las siguientes:

ZHM1- ZONA HABITACIONAL MIXTA ALTA DENSIDAD 1

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	Áreas verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
Usos Prohibidos	Todos los no indicados como permitidos.		
	Equipamiento	Comercio	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		Deporte	Establecimientos destinados a estadios
		Salud	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		Educación	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual.
		Seguridad	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
	Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
En el uso Infraestructura , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.			

NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	800 m ²	
	Residencial	Equipamiento
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	2,4	1,2
Altura Máxima de la Edificación	28 m. (8 pisos)	10,5 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A,P y C	A
Distanciamiento	Aplica OGUC	Aplica OGUC
Antejardín	5 m.	5 m.
Densidad Bruta Máxima	680 hab/há	No aplica

*A: aislado P: pareado C: continuo

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

ZHM2- ZONA HABITACIONAL MIXTA ALTA DENSIDAD 2

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	Infraestructura	Terminal de locomoción colectiva urbana	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	Áreas verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
Usos Prohibidos	Todos los no indicados como permitidos.		
	Equipamiento	Comercio	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		Deporte	Establecimientos destinados a estadios
		Salud	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		Educación	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual
		Seguridad	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
	Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
En el uso Infraestructura , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red, excepto Terminal de locomoción colectiva urbana.			

NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	800 m ²	
	Residencial	Equipamiento e Infraestructura
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	2,4	1,2
Altura Máxima de la Edificación	28 m. (8 pisos)	10,5 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A, P y C	A
Distanciamiento	Aplica OGUC	Aplica OGUC
Antejardín	5 m.	5 m.
Densidad Bruta Máxima	680 hab/há	No aplica

*A: aislado P: pareado C: continuo

ZA - ZONA EQUIPAMIENTO DE INTERÉS ECOLÓGICO Y CULTURAL

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Equipamiento	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	Áreas verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
Usos Prohibidos	Todos los no indicados como permitidos.		
	Equipamiento	Comercio	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		Salud	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		Educación	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual
		Seguridad	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
	Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
	En el uso Infraestructura , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.		
Residencial de acuerdo al Art. 2.1.25 de la OGUC			

NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²
	Equipamiento
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,15
Coefficiente de Constructibilidad	0,5
Altura Máxima de la Edificación	14 m. (4 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A
Distanciamiento	25 m.
Antejardín	5 m.
Densidad Bruta Máxima	No aplica

*A: aislado

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

ZE - ZONA DE EQUIPAMIENTO

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Equipamiento	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	Áreas verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
Usos Prohibidos	Todos los no indicados como permitidos.		
	Equipamiento	Comercio	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		Salud	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		Educación	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual
	Seguridad	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.	
	Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
	En el uso Infraestructura , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.		
	Residencial de acuerdo al Art. 2.1.25 de la OGUC		

NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2500 m ²
--	---------------------

	Equipamiento
Coficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coficiente de Constructibilidad	0,6
Altura Máxima de la Edificación	14 m. (4 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A
Distanciamiento	Aplica OGUC
Antejardín	5 m.
Densidad Bruta Máxima	No aplica

*A: aislado

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

2.2 MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINTA NORMAL

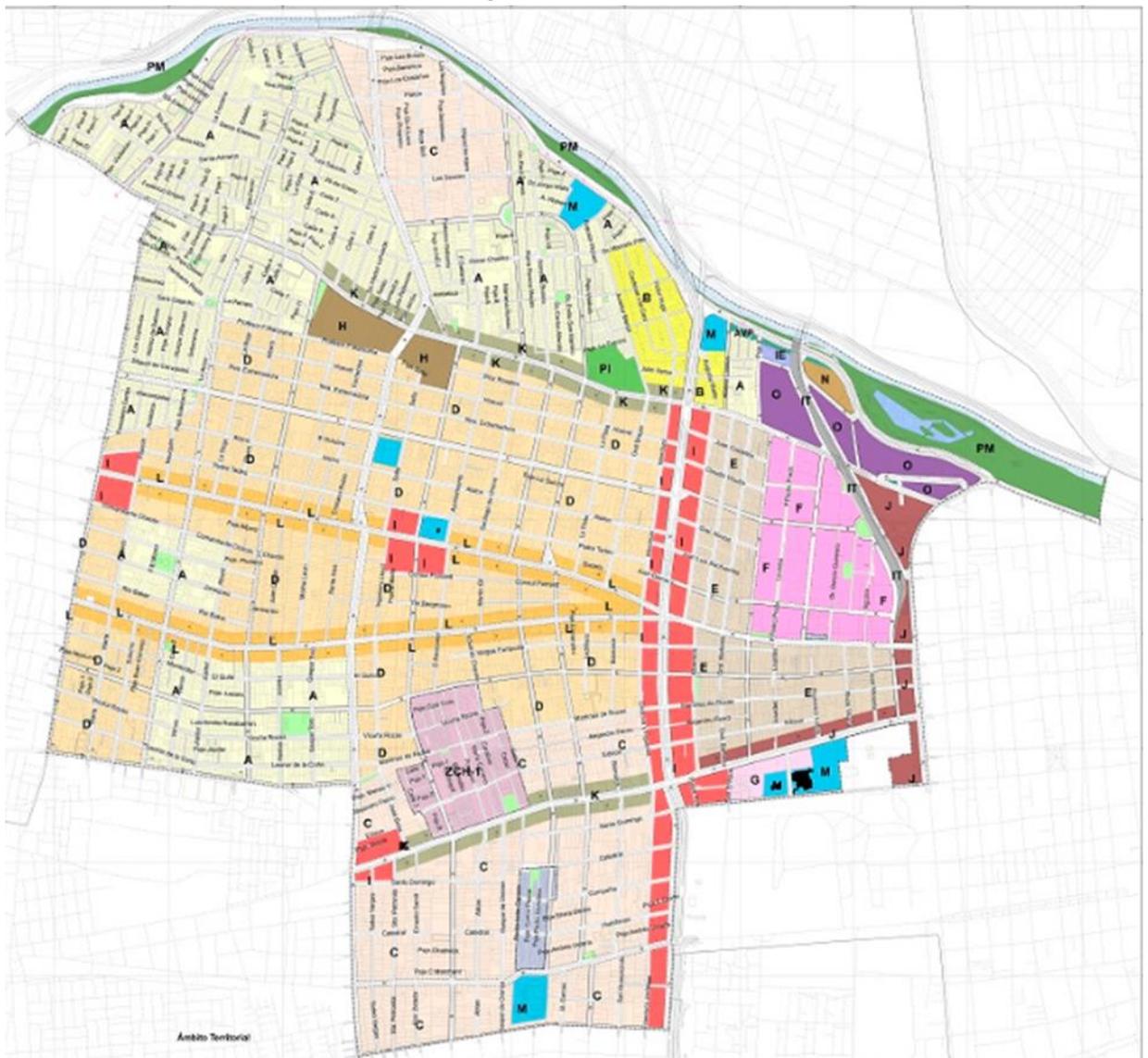
Nombre: *Modificación Plan Regulador Comunal de Quinta Normal*

Estado: *Publicada en Diario Oficial.*

Fecha: *24 de octubre de 2019*

Resumen

Figura N° 02
Modificación Plan Regulador Quiinta Normal



Análisis

A todo lo largo de Walker Martínez (Zona I) se conforma un Eje Central, con un amplio espacio público central delimitado por edificios de vivienda y oficinas en altura, con equipamientos de comercio y servicios en la planta baja.

Para uso residencial se permite altura de hasta 9 pisos.

En las zonas aledañas a los ejes principales de la comuna (zonas L) se favorece la construcción de viviendas y edificaciones de altura variable acompañadas de comercio y servicio en su planta baja. Para uso residencial se permite altura de hasta 5 pisos.

Zonas de color amarillo (B) indican barrios de carácter preferentemente residencial en los cuales se conserva la actual morfología urbana . (2 pisos para uso residencial)

Zonas color crema (D), zonas centrales al poniente de Walker Martinez en las cuales conviven viviendas con comercio, talleres, las industrias, corresponden a barrios donde se conservará la mixtura de usos y la morfología manteniendo la altura tradicional hasta 2 pisos

En las zonas color lila claro (E) al oriente de Walker Martinez se promoverá el mayor cambio en la imagen urbana de la comuna , reconvirtiendo los terrenos con destinos de bodegas e industrias a nuevos usos residenciales, de comercio y servicio entre las zonas donde se promueven estos cambios están las antiguas industrias de carrascal. (9 pisos para uso residencial)

2.3 INICIA PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DEL PRC DE LA FLORIDA.

Nombre: Inicia Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Comunal de La Florida

Estado: Publicada en Diario Oficial.

Fecha: 18.10.2019

Resumen

Mediante Decreto N° 3.938 de la I. Municipalidad de La Florida, de fecha 23 de septiembre de 2019, y publicado en el Diario Oficial el 9 de octubre de 2019, se publica inicio de Evaluación Ambiental Estratégica del PRC de La Florida.

Análisis

El Reglamento EAE, aprobado por decreto N° 32 de 2015 (D.O. 4.11.2015), señala en su artículo 14 que el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se someta a Evaluación Ambiental Estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el Órgano responsable.

En esa línea, la I. Municipalidad de La Florida dicta el Decreto N° 3.93, mediante el cual se da inicio al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la propuesta de Modificación N° 15 del Plan Regulador Comunal de La Florida, de acuerdo con lo establecido en el DS N° 32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

a. FINES O METAS QUE SE BUSCA ALCANZAR CON EL INSTRUMENTO

El actual Plan Regulador Comunal de La Florida se encuentra vigente desde el 17 de agosto de 2001 (por resolución del Gobierno Regional N° 47 del 06/12/2000 y publicado en el Diario Oficial el 17/09/2001) y dado el tiempo transcurrido, surge la necesidad y demanda de la comunidad de reordenar el crecimiento urbano que ha experimentado la comuna, equilibrando la intensidad de ocupación del territorio en sus distintos sectores, potenciando la densificación en los ejes estructurantes y preservando los barrios interiores.

i) Objetivo general modificación N° 15 PRC Propender a un desarrollo urbano sustentable a través de reordenar y equilibrar el crecimiento en los distintos sectores del territorio urbano de la comuna, considerando las características y potencialidades de los ejes estructurantes, de los barrios interiores y sectores pre-cordilleranos.

ii) Objetivos específicos

- Equilibrar la intensidad del desarrollo urbano en las áreas consolidadas de la comuna; Densificar los ejes estructurantes de la comuna, aprovechando su potencial como corredores de transporte, propiciando su consolidación de usos mixtos de vivienda y equipamientos;

- Generar condiciones e incentivos para mejorar los espacios públicos destinados a la movilidad peatonal en los ejes estructurantes; Preservar los barrios interiores de la comuna, a través de normas que mantengan una baja o media intensidad de ocupación de suelo;
- Entregar condiciones urbanas acordes con el medio existente en un sector de la pre-cordillera;
- Aprovechar la inversión de carácter pública en infraestructura, y atraer inversión de carácter privada, que permita el desarrollo urbano y económico de la comuna.

b. ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR LA MODIFICACIÓN AL PRC

Como ya se ha señalado, la justificación principal de la propuesta de Modificación N° 15, corresponde a la necesidad de reordenar el crecimiento urbano que ha experimentado la comuna en el último tiempo, de manera de equilibrar la intensidad de ocupación del territorio en sus distintos sectores, en virtud de diferentes problemáticas que se han verificado en las distintas zonas. Estas problemáticas pueden agruparse en tres ámbitos principalmente, los que corresponden a los siguientes:

- Presión inmobiliaria en los barrios interiores de la comuna. - Subutilización de las zonas adyacentes a los principales ejes estructurantes. - Riesgos asociados al abandono de algunos sectores de la pre-cordillera.

Tal como se detallará más adelante, la propuesta de modificación conlleva una redistribución de los índices urbanísticos, aumentándolos en algunas zonas y restringiéndolos en otras. Así, de acuerdo a la letra d), inciso vi y vii del artículo 29 del Reglamento EAE, la Modificación N° 15 se define como una modificación sustancial, dado que:

- Se incrementaría la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican; y - Se incrementaría el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.

Conforme lo anterior, debe señalarse la necesidad que la propuesta de modificación se someta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

c. SU OBJETO O TEMÁTICAS QUE SE ABORDARÁN EN EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN O LÍNEAS DE ACCIÓN Y MECANISMOS

El objeto a evaluar corresponde a una modificación del PRC cuyos alcances se enmarcan en una revisión y ajustes de normas urbanísticas, para diferentes zonas, referidas, en lo primordial a:

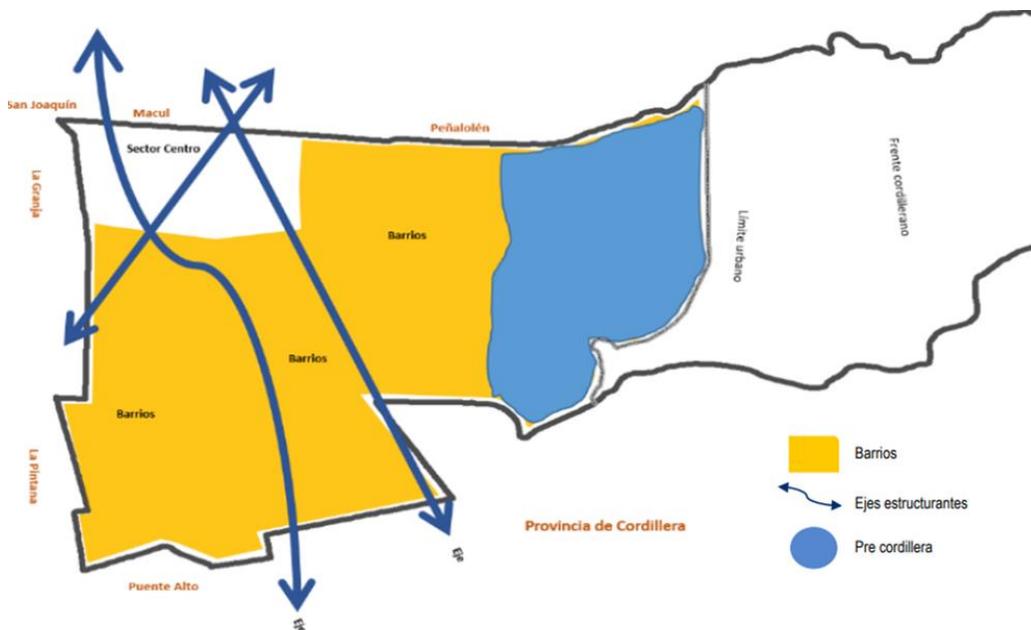
- Coeficientes de constructibilidad: que establece el volumen total que se puede edificar en un terreno;
- Coeficiente de ocupación de suelo: que establece el porcentaje del predio que se puede utilizar, en primer piso;
- Densidad: referida a los habitantes por hectárea que pueden considerarse en las zonas residenciales;
- Altura máxima, que regula el número de pisos máximos que se puede construir sobre el nivel de suelo natural;
- Incentivos urbanísticos, que permite condicionar las normas urbanísticas en la medida que los proyectos aporten con mejoras en el espacio público;
- Incorporación y revisión de usos de suelo en diferentes sectores de la comuna.

d. ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito territorial de la modificación corresponde al área urbana de la comuna de La Florida, tal como se detalla en la siguiente figura:

Figura N° 03

Fuente: www.laflorida.cl



El ámbito de aplicación temporal de la propuesta de la Modificación N° 15, es de duración permanente e iniciará su vigencia una vez que se promulgue y publique el acto administrativo que la apruebe, hasta que la municipalidad decida un nuevo ajuste normativo al PRC.

II. POLÍTICAS MEDIOAMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PODRÍAN INCIDIR EN EL INSTRUMENTO PLANIFICACIÓN

Las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial que se relacionan con la modificación al Plan Regulador Comunal de La Florida son los siguientes:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU).
- Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021.
- Plan de Desarrollo Comunal de La Florida 2017-2022.

III. OBJETIVOS AMBIENTALES

- Orientar la formulación de la Modificación por sectores del PRC de la comuna de La Florida, incorporando las consideraciones ambientales de desarrollo urbano sustentable en el territorio a intervenir;
- Fomentar procesos de redistribución de densidad, con el fin de reconocer las vocaciones territoriales de cada sector implicado en la modificación;
- Focalizar la densidad y altura en las zonas que enfrentan los ejes estructurantes, dadas las condiciones de conectividad y accesibilidad del transporte público;
- Preservar los barrios interiores de la comuna, a través de normas que mantengan una baja o media intensidad de ocupación de suelo, para mantener su característica ambientales y residenciales;
- Generar una zona de amortiguamiento en la pre-cordillera, mediante condiciones urbanas acordes a las dinámicas del entorno.

IV. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE¹

Teniendo como fundamentos los objetivos ambientales expuestos anteriormente, y los objetivos estratégicos propios del instrumento, se establece el criterio de desarrollo sostenible, abordando la dimensión ambiental, social y económica del desarrollo territorial de la comuna:

Generar un instrumento de planificación territorial que fomente la densificación urbana en los principales ejes estructurantes, aprovechando la inversión pública existente en infraestructura y transporte, atrayendo a su vez inversión de carácter privada, que permita el desarrollo urbano y económico de la comuna, protegiendo la morfología de los barrios interiores consolidados, así como la fijación de condiciones urbanas en el territorio cordillerano acorde a las características del medio existente.

2.4 PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN JOAQUÍN

Nombre: Actualización Plan Regulador Comunal de San Joaquín

Estado: Publicada en Diario Oficial.

Fecha: 06.11.2019

Historial: - 25.10.2019, Segunda prórroga de postergación de permisos de construcción

- 13.09.2019, Modificación PRC "Sector Madeco-Mademsa"

- 28.08.2019, Primera prórroga de postergación de permisos de construcción

- 28.05.2019, Postergación de Permisos de Construcción

- 02.08.2018, aprobación de "Imagen Objetivo" del nuevo PRC.

Resumen

Mediante decreto Núm. 2.838 Secc. 1ª, de fecha 24.10.2019, la Municipalidad de San Joaquín aprobó la actualización completa de su plan regulador comunal. Entre los antecedentes que justifican la actualización completa del instrumento de planificación se encuentran los siguientes:

- Necesidad de actualizar el proyecto urbano de la comuna, de antigua data.
- Sucesivas modificaciones parciales sin una proyección integral, que no fomentan actividades productivas de bajo impacto ni propician condiciones para el desarrollo de conjuntos habitacionales.
- Normativas desactualizadas en PRC vigente, que dificultan su aplicación y permiten edificios de altura excesiva - Falta de protección de las áreas de interés patrimonial.

Entre los objetivos generales de la propuesta del plan se plantea:

-

- Proteger los barrios, evitando los guetos verticales y el deterioro que implica, situación que no se encuentra resguardada con el Plan Regulador actual, al poseer zonas sin limitación de altura.
- Propender al desarrollo comunal, evitando el estancamiento y decrecimiento de la comuna, logrando preservar su población joven.
- Reconvertir los sitios eriazos, evitando la mantención de predios abandonados que deterioran los barrios y aumentan la inseguridad.
- Estimular la Integración Social, atrayendo el desarrollo de proyectos con subsidio habitacional e integración social, con miras a dar una respuesta a la propia demanda comunal.
- Generar usos de suelo más intensivos y procesos de reconversión, eliminando las zonas industriales exclusivas.

Respecto de las normas urbanísticas, entre los aspectos más relevantes se destacan:

- La altura y densidad aprobadas responden, en términos generales, al concepto de “gradualidad”, concentrando las mayores alturas y densidades en torno a las avenidas principales y procurando un control de la densidad hacia el interior de los barrios residenciales tradicionales, que permanecen con una altura de 2 pisos. (Ver Figura N° 01)

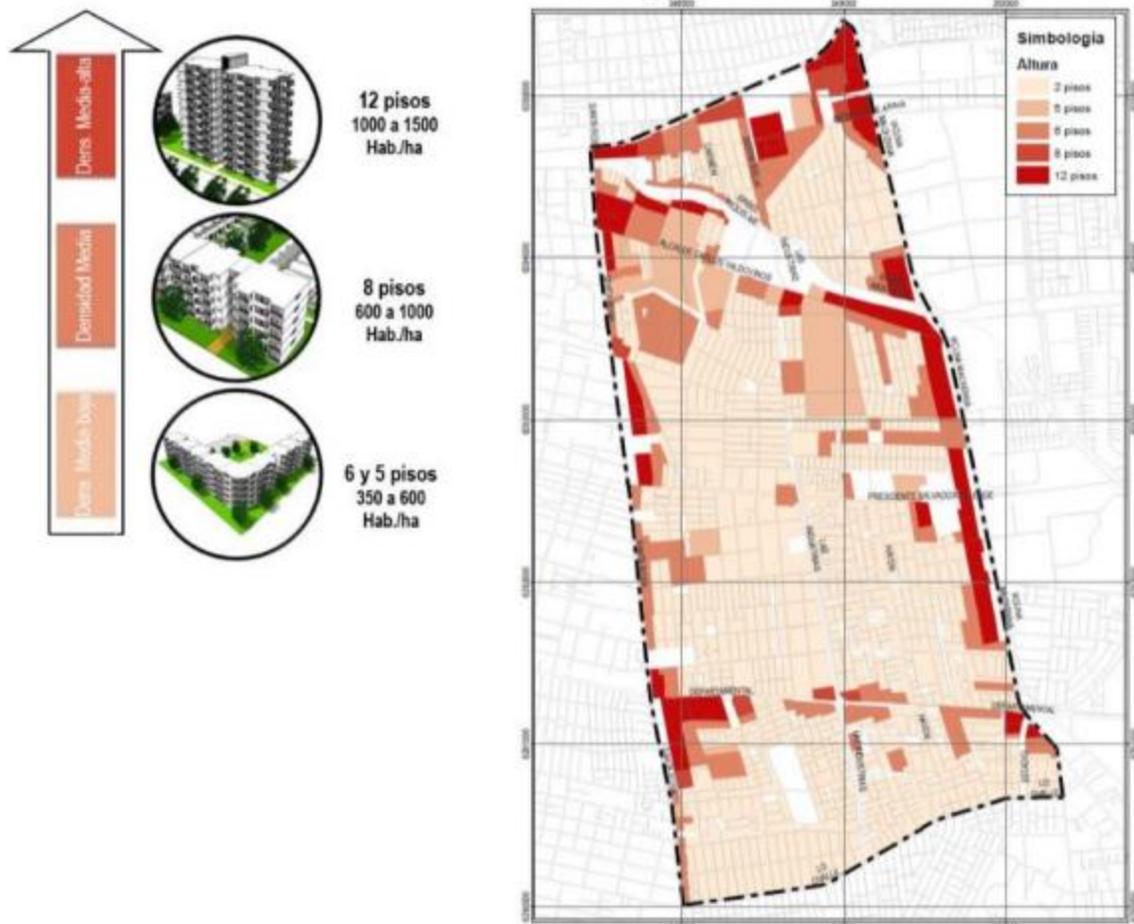


Figura N° 01 Concepto de alturas y densidades en nuevo PRC de San Joaquín

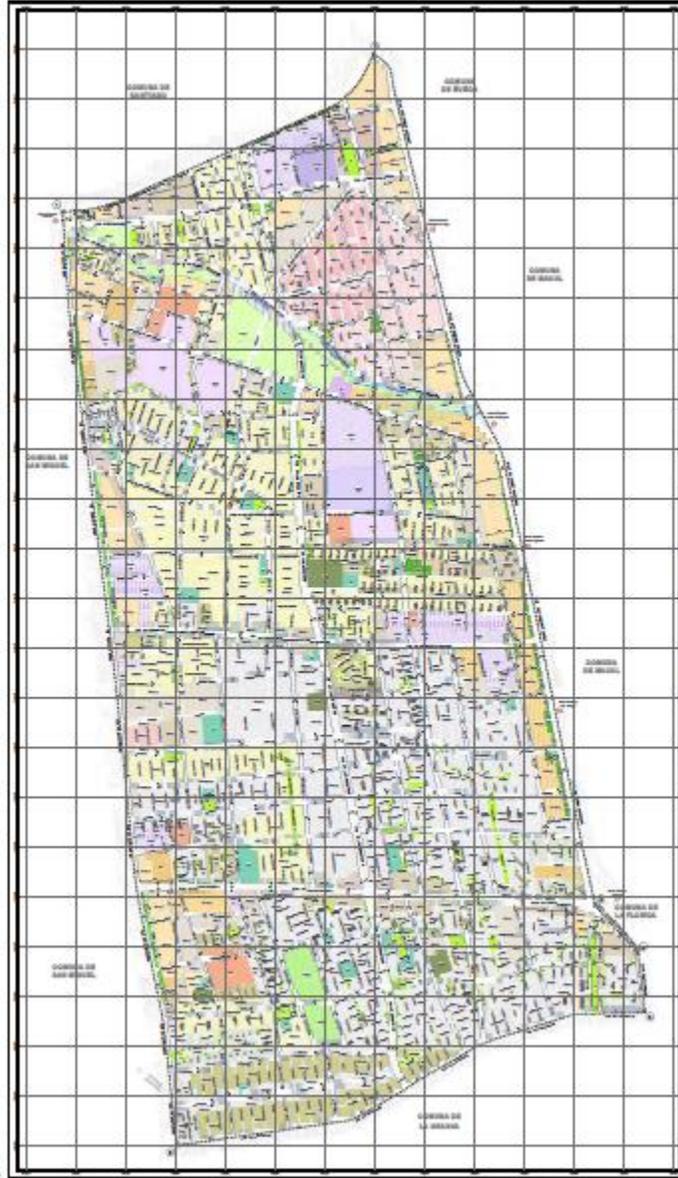
Fuente: Memoria Anteproyecto Plan Regulador Comunal, San Joaquín.

- Este es el primer plan regulador comunal que propone un sistema de incentivos completo, basado en los cambios realizados por la Ley de Aportes que incorporó el Art. 184° a la LGUC, que promueven la integración social y un mayor equipamiento de áreas verdes, a cambio de aumentos de normas urbanísticas. Las únicas zonas normativas que no consideran la aplicación de los incentivos son aquellas que poseen altura de 2 pisos.

El nuevo instrumento define 11 zonas normativas, con sus correspondientes subzonas, y en términos porcentuales el plan considera un 8% de la superficie comunal destinada a áreas verdes, del área destinada al desarrollo urbano, un 76% posee alturas de edificación de 2 y

4 pisos, un 14% alturas de 5, 6 y 8 pisos y solo un 10% alturas máximas de 12 pisos. (Ver Figura N°2)

Figura N° 02
Plano de Zonificación nuevo PRC de San Joaquín



Fuente: Plan Regulador Comuna San Joaquín.

Análisis

El nuevo Plan Regulador Comunal de San Joaquín es pionero en plantear una batería de incentivos normativos para alcanzar objetivos de integración social y acceso a áreas verdes. Para ello establece los siguientes mecanismos para acceder a aumentos de normas urbanísticas en densidad y constructibilidad:

- **Incentivo 1 - Integración Social:** El proyecto debe contemplar a lo menos un 20% del total de viviendas que se construyan, destinadas a viviendas sociales o viviendas que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado.
- **Incentivo 2 – Cesión y materialización de áreas verdes en zonas del PRC:** El proyecto debe ceder en virtud del Art. 2.2.5. de la OGUC, materializar y mantener áreas verdes públicas que se encuentren en zona ZAV.
- **Incentivo 3:** El proyecto debe ceder, materializar y mantener, en calidad de área verde pública, un 20% de la superficie neta del predio.
- **Incentivo 4:** Los proyectos residenciales con destino vivienda, deben mejorar áreas verdes existentes no materializadas, en una superficie equivalente a la máxima constructibilidad establecida para el predio. (Supeditado a la existencia del plan de inversiones)
- **Incentivo 5:** Los proyectos residenciales con destino vivienda, deben mejorar áreas verdes existentes no materializadas, en una superficie equivalente a 6 m²/hab, calculando el número de habitantes en base a la densidad bruta máxima del proyecto.

Finalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 184° de la LGUC, el instrumento establece que en las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.5 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CERRILLOS

Nombre: Aprueba Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de Santiago 1990, vigente para Cerrillos

Estado: Publicada en Diario Oficial

Fecha: 19.11.2019

Historial: - 14.08.2019, Postergación de Permisos de Edificación en Barrio Buzeta, Zona C Plan Regulador Comunal de Santiago 1990, vigente para Cerrillos

Resumen

Mediante decreto Núm. 202/1.335 exento, de fecha 08.11.2019, la Municipalidad de Cerrillos aprobó la Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990, específicamente sobre la Zona “C” - Barrio Buzeta, vigente para la comuna de Cerrillos.

La enmienda modificó las siguientes normas:

- Superficie Predial Mínima: Disminuye de 300 m² a 250 m².
- Porcentaje máximo de ocupación del suelo: Disminuye desde 80% al 60%
- Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamientos: Disminuye la altura máxima de los sistemas de agrupamiento pareado o continuo, desde 14 m a 12 m. Adicionalmente, en calles de un ancho inferior a 15 m entre líneas oficiales, la altura máxima de continuidad se disminuye desde 15 m a 12 m.
- Exigencia de estacionamientos: Estas fueron modificadas según puede apreciarse en el cuadro a continuación:

Uso de suelo	Exigencia PRC Santiago 1990	Exigencia según Enmienda N°1
Equipamiento Educacional: Establecimientos de Enseñanza Técnica y Superior con menos de 1.000 alumnos	1 c/80 alumnos	1 c/30 alumnos
Equipamiento Educacional: Establecimientos de Educación Media y Básica	1 c/80 alumnos	1 c/60 alumnos
Equipamiento Servicios: Talleres Artesanales Inofensivos de más de 200 m ² y menos de 500 m ²	Mínimo 3	1 c/75 m ² de superficie útil (mínimo 3)
Equipamiento Servicios: Oficinas de Instituciones Financieras	Mínimo 2	1 c/75 m ² de superficie útil (mínimo 2)
Vivienda: Edificios colectivos y/o acogidos a la Ley N° 19.537 del 16-12-1997, de Copropiedad Inmobiliaria.	Mínimo 1 c/5 viviendas	Mínimo 1 c/2 viviendas

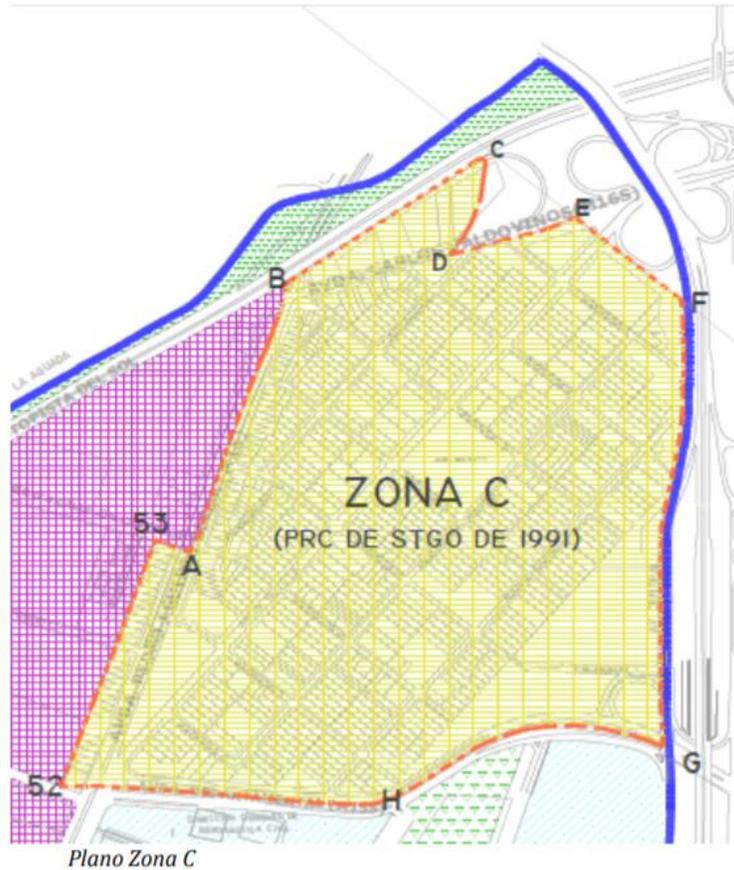
El área comprendida en la Enmienda al polígono definido según las siguientes calles (Ver Figura N°03):

- Al Norte: Av. Carlos Valdovinos

- Al Oriente: Autopista Central
- Al Sur: Av. Departamental
- Al Poniente: Av. Pedro Aguirre Cerda, y fondos de predios, límite con ZIEAM.

Figura N°03

Área incluida en Enmienda N°1 - Zona C PRC Santiago, vigente en Cerrillos



Fuente: Memoria explicativa Enmienda N°1 al PRC de Santiago de 1990, vigente para la comuna de Cerrillos

Análisis

El proceso de enmienda impulsado por la Municipalidad de Cerrillos se propone respecto de toda la Zona "C" del PRC de Santiago de 1990, vigente para la comuna de Cerrillos, denominada como "Barrio Buzeta".

El objetivo de la enmienda fue cambiar aspectos normativos definidos en dicho PRC vigente, como lo es la altura de continuidad, % de ocupación de suelo, subdivisión predial mínima, rasante y estacionamientos, todo para regular el desarrollo inmobiliario del barrio en función de lo que determine el entorno del Parque Bicentenario.

2.6 PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA CISTERNA

Nombre: Prórroga de postergación de Permisos de Edificación.

Estado: Publicada en Diario Oficial.

Fecha: 13.12.2019

Historial: - 16.09.2019, Postergación de Permisos de Edificación

Resumen

Mediante Resolución Núm. 2.836 exenta, de fecha 09.12.2019, la Seremi Metropolitana MINVU aprobó una prórroga de 9 meses para la postergación de permisos de edificación (permisos y anteproyectos) que se encontraba vigente para la comuna de La Cisterna.

Cabe recordar que la postergación regía para los permisos con destino vivienda, de altura superior a 5 pisos, en las zonas del actual Plan Regulador Comunal que admiten uso de suelo residencial (vivienda), correspondiente a las zonas correlativas de la ZU-1 a la ZU-7.

Lo anterior se enmarca en el proceso de modificación del Plan Regulador Comunal, cuyo inicio de estudio se aprobó con fecha 28.08.2019 por parte del Concejo Municipal.

Las zonas afectadas por la postergación de permisos constituyen casi todo el territorio comunal, las únicas zonas no postergadas son las siguientes: (Ver figura N° 01)

Figura N° 01

Zonas sin



Postergación de Permisos en La Cisterna

Fuente: Elaboración Propia en base a PRC La Cisterna

2.7 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CERRO NAVIA

Nombre: *Actualización Plan Regulador Comunal de Cerro Navia.*

Estado: *Publicada en Diario Oficial.*

Fecha: *13.12.2019*

Historial: *- 21.10.1993, Plan Regulador Comunal de Cerro Navia original*

Resumen

Mediante Decreto Núm. 1.760, de fecha 11.10.2019, la Municipalidad de Cerro Navia aprobó su nuevo Plan Regulador Comunal, el cual propone los siguientes objetivos:

- Objetivo 1: Compatibilizar los distintos usos de suelo
- Objetivo 2: Optimizar el uso de los recursos comunales
- Objetivo 3: Fortalecer la identidad comunal

Por otra parte, la imagen objetivo del plan establece una propuesta de reordenamiento territorial que:

- Fomenta la formación de un Centro Cívico
- Establece zonas destinadas a equipamiento exclusivo
- Estructura la vialidad en orden a conectar a los sectores con el Centro Cívico
- Mantiene la altura de edificación en dos pisos, pero en predios mayores a 800 m2, promueve la edificación en mediana altura.
- Establece dos sectores de actividades productivas
- Reconocer la propuesta de parques del PRMS.

Establece para ello 13 zonas normativas, de las cuales 4 corresponden a habitacionales, 5 a equipamientos y una a mixta industrial (Ver Figura N°2 y N°3):

Figura N° 02 **Zonas Normativas PRC Cerro Navia**

a) **ÁREA URBANA:**
ZONAS:

H1	HABITACIONAL BAJO
H2	HABITACIONAL MEDIO
HE	MIXTO HABITACIONAL EQUIPAMIENTO
HT	MIXTO HABITACIONAL TALLERES INOFENSIVOS
EE	EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO
EI	EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA
ES	EQUIPAMIENTO SALUD
ED	EQUIPAMIENTO DEPORTES Y RECREACIÓN
RD	EQUIPAMIENTO RECREACIONAL – ÁREA VERDE
ZM	ZONA MIXTA INDUSTRIA, EQUIPAMIENTO, HOSPEDAJE

b) **ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO:**

RN1	ÁREA DE RIESGO RECURRENTEMENTE INUNDABLE
RN2	ÁREA DE RIESGO POR NAPA FREÁTICA
RN3	ÁREA DE RIESGO DE DERRUMBE Y ASENTAMIENTO DE SUELO

Fuente: Ordenanza PRC Cerro Navía

Figura N° 03
Zonas Normativas PRC Cerro Navía



Fuente: Plano PRC Cerro Navía

Análisis

La gran mayoría del territorio comunal fue definido como “Zona H1 – Habitacional Bajo”, la cual permite solo 8 m de altura y una densidad de 300 hab/ha.

Las zonas en torno a la Costanera Sur del Río Mapocho y en torno a otras vías expresas y troncales, quedaron establecidos como “Zona H2 – Habitacional Media”, que permite una altura de 14 m y una densidad de 800 hab/ha.

La mayor altura permitida por el plan es de 22 m, siendo esta última permitida para el Hospital Félix Bulnes.

En cuanto a la exigencia de estacionamientos para el uso residencial, se tiene el siguiente cuadro:

USO DE SUELO	CLASE, DESTINO O ACTIVIDAD	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
		VEHICULARES	DE BICICLETAS
RESIDENCIAL	Vivienda		
	Vivienda de hasta 50m ² (1)	1 cada 4 viviendas	2 cada 4 viviendas
	Vivienda sobre 50m ² hasta 80 m ² (1)	1 cada 2 viviendas	2 cada 2 viviendas
	Vivienda sobre 80 m ² (1)	1 cada vivienda	2 cada vivienda
	Hospedaje		
	Hotel, Motel, Apart-hotel (mínimo 3 estacionamientos)	1 cada 20 m ² sup. útil	2 cada 20 m ² sup. útil
	Residencial	1 cada 30 m ² sup. útil	2 cada 30 m ² sup. útil

2.8 PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA

Nombre: Modificación N° 27 “Vialidades Uno Oriente y Uno Poniente” al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

Estado: Publicada en Diario Oficial.

Fecha: 17.12.2019

Historial:

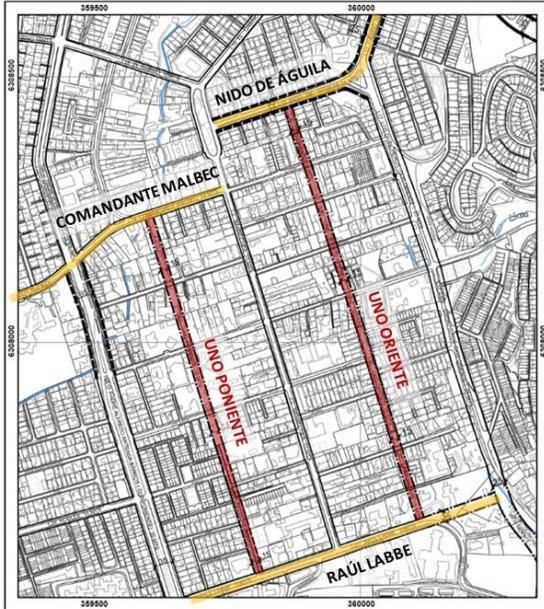
- 13.03.2019, Modificación N° 28 – Zona J, La Dehesa, PRC Lo Barnechea.
- 30.07.2019, Modificación N° 9 – Sector Centro Cordillera, PRC Lo Barnechea.

Resumen

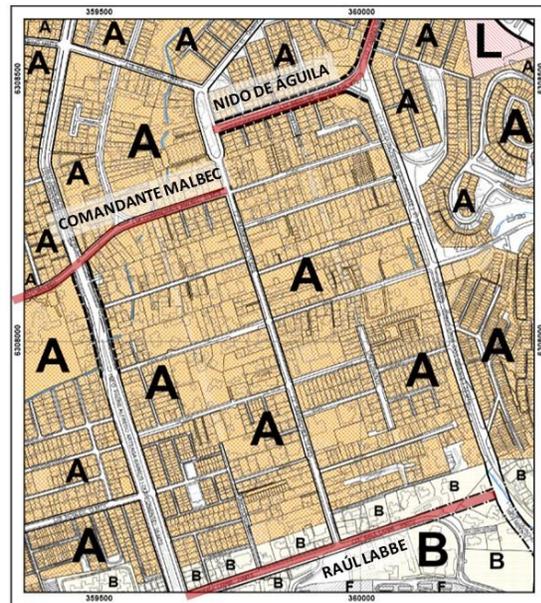
Mediante Decreto Núm. 979, de fecha 29.11.2019, la Municipalidad de Lo Barnechea promulgó la modificación N° 27 a su Plan Regulador Comunal, la cual tuvo por objeto eliminar la Declaratoria de Afectación a Utilidad Pública de las Vías L30 (Uno Oriente) y L31 (Uno Poniente), y al mismo tiempo destinar esta superficie a otros usos, de acuerdo a las zonas normativas de sus entornos, correspondientes a zonas A y B del PRC Lo Barnechea. (Ver Figura N° 4)

Figura N° 04
Modificación N° 27 de PRC Lo Barnechea

SITUACIÓN ANTERIOR



SITUACIÓN QUE SE APRUEBA



Fuente: Planos MPRC-LB-27/1 y MPRC-LB-27/2

Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

carmenpazcruz@gmail.com