

**DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN
ALTURA Y COPROPIEDAD**

MFA / MRW



OF. DOM N° 14 13

Las Condes, 24 MAR 2021

ANT: - Correo electrónico del Sr. Andrighetti
de fecha 11.03.2021

DE: DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

A: SR. SEBASTIÁN ANDRIGHETTI

Mediante documento del Ant, Ud. ha solicitado a esta Dirección de Obras Municipales informar respecto al Permiso de Edificación N° 37 de fecha 29.03.2018.

Al respecto cumpla con informar lo siguiente:

Materia: Conjunto armónico en 3 lotes conformado por 25 edificios,
24 edificios de 5 pisos y 2 subterráneos destinados a vivienda,
y 1 edificio de comercio 2 pisos

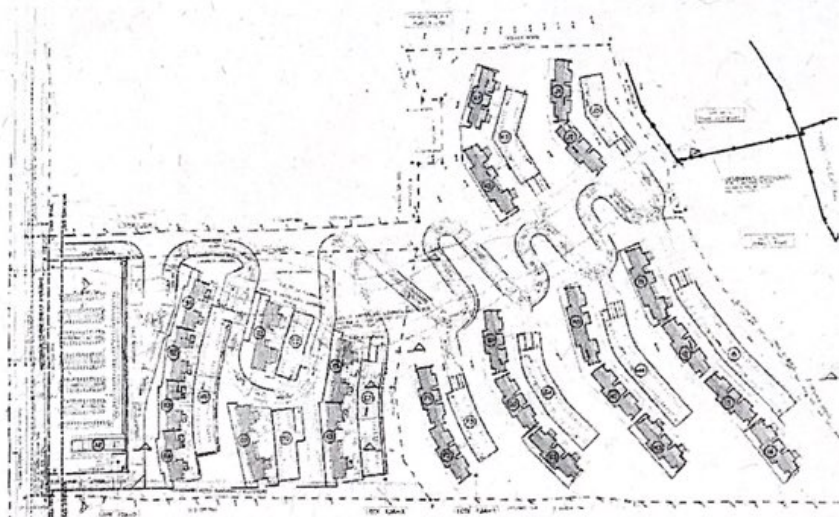
Ubicación: Vital Apoquindo N° 1.400 / N° 1.450 / N° 1.500

Lotes: 12A-1, 12A-2 y 12A-3

Área de Edificación: EAb4 / Ee3

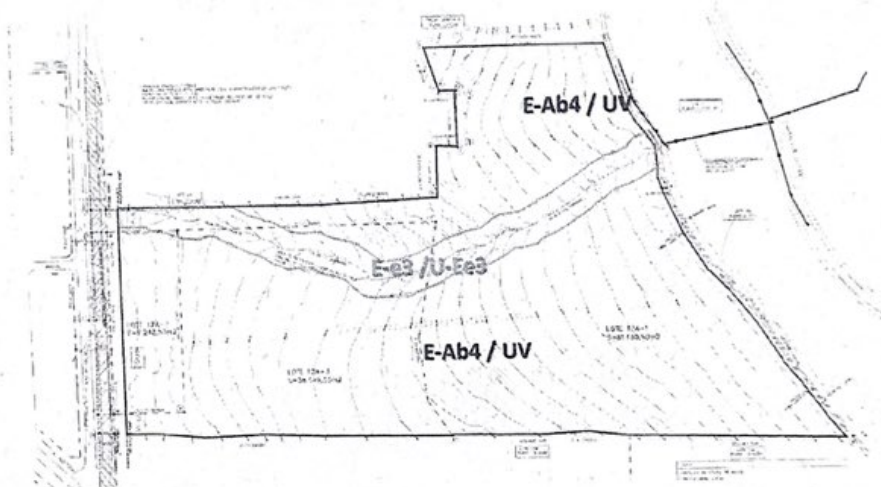
Zona de Uso de suelo: UV / UEe3

PLANTA DE EMPLAZAMIENTO



Previo al otorgamiento del permiso, fue aprobada la Resolución de Aprobación de división predial con afectación a utilidad pública N° 26/2017, Plano S-7936.

El proyecto se encuentra emplazado en dos zonas de uso de suelo: **UV** "Uso de suelo vivienda", en la cual se admite el uso de suelo residencial, áreas verdes, espacio público y equipamiento donde se emplazan 25 edificios y, por otra parte, **UEe3** que correspondiente a área de restricción de quebrada en la cual el proyecto solo consideró la circulación vehicular.



El proyecto se acoge a la tabla A) del área de Edificación EAb4, edificación aislada baja N° 4.

Tabla B)

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de área libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
25 viv/ha	2.500 m²	0.8	0.3	0,5	60°	4 pisos con altura máxima de 14 m	10 m	11 m	Aislado. No se permite adosamiento

En relación a la densidad proyectada cabe señalar que el último inciso del área de edificación en que se emplaza el proyecto, Art. 38 del PRCLC se dispone lo siguiente:

"En los predios que enfrentan calle Vital Apoquindo que opten por la tabla B podrá incrementarse la densidad a 40 viv/há y el coeficiente de constructibilidad a 1.2 cuando el proyecto considere un equipamiento de al menos 1.000 m2 edificados. Dicho equipamiento deberá cumplir un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5.

Dado que el predio objeto del permiso cumple con la condición señalada, el proyecto contempló los incrementos permitidos para ambas normas urbanísticas.

Respecto a la constructibilidad y altura, el proyecto se acogió al Art. 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) de conjunto armónico, condición de dimensión, letra A) que establece un aumento del 50% del coeficiente de constructibilidad y 25% de la altura, incrementando estos índices.

Respecto a las normas urbanísticas y de uso de suelo supuestamente incumplidas / objetadas por la Contraloría General de la República en Dictamen N° E58945/2020, señaladas por vecino en mail de fecha 11 de marzo de 2021, cumpla con informar lo siguiente:

1.- La clasificación de Vital Apoquindo como vía colectora se encontraba plenamente vigente a la fecha de ingreso del Anteproyecto, e incluso plenamente vigente a la fecha de ingreso de la respectiva solicitud de Permiso de Edificación.

Por lo anteriormente expuesto es que, la escala de equipamiento proyectado fue, al momento de la aprobación del respectivo anteproyecto y posterior permiso de edificación, también concordante con la permitida para predios que enfrenta una vía colectora, señalada en el Art. 2.1.36. de la OGUC.

Respecto a la categoría de la vía es relevante señalar que mediante decreto municipal N° 1022 de fecha 14.02.2017, en acatamiento de una instrucción de la Contraloría General de la República, se derogó el acápite 1.30 del decreto N° 966 restituyendo la vía Vital Apoquindo, en todos sus tramos, de la categoría de vía colectora a la de vía local.

La publicación del decreto señalado es muy posterior a la fecha de ingreso de la solicitud de aprobación de Anteproyecto AP-51/2015, también posterior a su aprobación, e incluso muy posterior a la fecha de ingreso de la solicitud de Permiso de Edificación que dió origen al PE-37/2018, ingresado como expediente SE 140 de fecha 31.08.2016.

Considerando todo lo indicado, la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 49/2015 conserva vigentes todas las normas urbanísticas con las que se hubiere aprobado, entre ellas las normas urbanísticas aprobadas en función de la calidad de la vía a la que enfrenta el predio.

En efecto y tal como se dispone el Art. 1.1.3. de la OGUC, las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes a la fecha de su ingreso.

De manera concordante, en el Art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), inciso 9, se dispone: *"El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas por aquel y con las que se hubiera aprobado, para los efectos de obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine al misma Ordenanza."*

2.- En relación a la restitución de la Vital Apoquindo de categoría de vía colectora a vía local como se explica en punto N° 1, correspondió a un acatamiento de una instrucción de la CGR, mediante decreto municipal N° 1022/2017, lo cual no fue objetado por la Contraloría General de la República.

3.- De acuerdo a lo señalado en Art. 8.2.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, sobre las Quebradas, la letra a.1.3. indica que los anchos de restricción podrán reducirse como consecuencia de estudios específicos, situación que era del caso, ya que mediante DOH RM N° 1502/2012, dicho organismo autorizó a reducir el área de protección quebrada a 30 m., documento que fue presentado para la aprobación del permiso.

Al respecto y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 8.2.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y considerando lo señalado en Art. 2.1.17. de la OGUC, la Contraloría General en su informe estimó que dicha reducción aprobada por los organismos técnicos responsables, no tiene la virtud de modificar la extensión del área de riesgo de que se trata e instruye que **en lo sucesivo** esta DOM no podrá considerar las reducciones de las áreas de protección de quebradas, aun cuando se aporten los documentos que determine su reducción.

4.- En el último inciso del Dictamen de la Contraloría se solicita a esta DOM informar respecto a la situación del Canal El Bollo.

Este Municipio a través de Ord. Alcaldicio N° 3/03 de fecha 05.01.2021, informó a la Unidad de Coordinación Nacional de seguimiento y apoyo al cumplimiento de la División de Auditoría, respecto del tema informando que previo al otorgamiento del Permiso de Edificación N° 37/2018 fue aprobada la Resolución de aprobación de división predial con afectación a utilidad pública N° 26 de fecha 25.08.2017 (plano S-7936), la cual en punto 6 de las Notas de este documento quedo consignado lo siguiente:

"6.- Conforme a lo señalado en ORD. N° 861/15, la SEREMI se ha referido al Canal El Bollo la que deberá contar con la faja de protección señalada. En caso de ejecutar obras de canalización o entubamiento, etc., que sean necesarias y de acuerdo a proyectos debidamente aprobados por la Dirección General de Aguas (Art. 171 Código de Aguas) y por la Asociación de Canalistas correspondientes."

El cumplimiento de la faja de protección se verificó de acuerdo a lo establecido en Art. 82 del Código de Aguas, el cual estipula que el propietario del predio debe dejar un espacio a cada uno de los costados del canal, que no sea inferior al cincuenta por ciento del ancho del canal.

El canal tiene un ancho entre 2.70 m. y 2.80 m., por cuanto el espacio libre de sus costados no puede ser inferior a 1.40 m., de esta forma se estableció una franja de protección de 3.08 m. a cada lado del Canal El Bollo, lo cual quedo consignado en plano S-7936.

Cabe señalar además que los Art. 41 y 171 del Código de Aguas citados en los Certificados de Informaciones Previas, no aplicaron por cuando el proyecto no contempla ninguna obra que pueda interferir con el canal.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado puedo informar también que, con fecha 29.09.2020 esta Dirección de Obras Municipales recibió Ord. SEREMI N° 2837 y Plano Interpretativo RM-PRMS 20-14, el cual informa sobre área afecta a utilidad pública por Parque Canal El Bollo y define faja de protección del canal en 15,00 m, 7,5 m a cada lado del cauce, pero en un tramo diferente.

Siendo requerida dicha Secretaría Ministerial a fijar el ancho de la franja de protección del Canal El Bollo en todo su trazado, dicho organismo informó que lo haría respecto a cada caso y a requerimiento específico, para así tener en consideración la situación puntual de los permisos de edificación que sabía otorgados con anterioridad y que podían verse indebidamente afectados en la actualidad.

Cabe señalar que, por la fecha de emisión del Ord. N° 2837/20, estos antecedentes evidentemente no fueron considerados ni tenidos a la vista para la aprobación del PE-37/18.

En consideración a lo señalado esta Dirección de Obras Municipales ofició al interesado mediante Of. DOM N° 781 de fecha 06.06.2020 indicando que debía informar el área afecta a utilidad pública de Canal El Bollo y su parque adyacente conforme a lo que indique la SEREMI MINVU.

5.- El permiso de edificación fue aprobado en virtud de las normas urbanísticas vigentes a la fecha de ingreso del RAP 49/15 (confirmado como vigente para el Permiso de Edificación N° 31/2018 por la Contraloría General en la letra i) del Dictamen, la cual corresponde a 01.06.2015, incluidas entre éstas, la exigencia de estacionamientos.

La disposición transitoria del D.S. 109 que estableció exigencia de estacionamientos de bicicletas, fue publicada en el Diario Oficial con fecha 04.06.2015, fecha posterior al ingreso de la solicitud de AP-51, por lo cual no correspondía aplicar dicha exigencia al proyecto.

La relación de fechas no fue ponderada por al CGR en su informe, pero resulta clara en su aplicación.

A contar de la fecha de vigencia del D.S. 109/2015, que norma la exigencia de estacionamientos para bicicletas, esta Dirección de Obras Municipales ha aplicado dicha norma urbanística tal como insta a hacerlo la CGR en lo sucesivo.

Sin perjuicio de lo señalado, cumpla con informar que con fecha 15 de marzo, mediante fiscalización en terreno se constató el inicio de los trabajos relacionados con la instalación de faenas, la que, si bien cuenta con una solicitud de autorización de obras preliminares en trámite, expediente OP-7 /2021, aun no cuenta la autorización correspondiente. Por tal motivo, se dictó la Resolución Sección 8ª N° 139 de fecha 16.03.2021 y notificada en igual fecha, que ordenó la paralización de los trabajos que efectivamente se ejecutan sin autorización municipal.

El día 24.03.2021, se fiscalizó nuevamente la propiedad constatando que además se encuentran en ejecución movimientos de tierra para excavaciones, también con solicitud en trámite mediante expediente OP-11 /2021 y sin autorización municipal, por lo cual se dictará Resolución Sección 8ª de paralización y se cursará una infracción al Juzgado de Policía Local.

Es todo cuanto nos permitimos señalar al respecto.

Saluda atentamente a Usted,


DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Distribución:

- Interesado
- D.O.M.
- Departamento de Edificación, Altura y Copropiedad
- Departamento de Inspección