

# ***PRESENTACIÓN***

## ***PERMISOS DE EDIFICACION CIUDAD EL NIÑO***

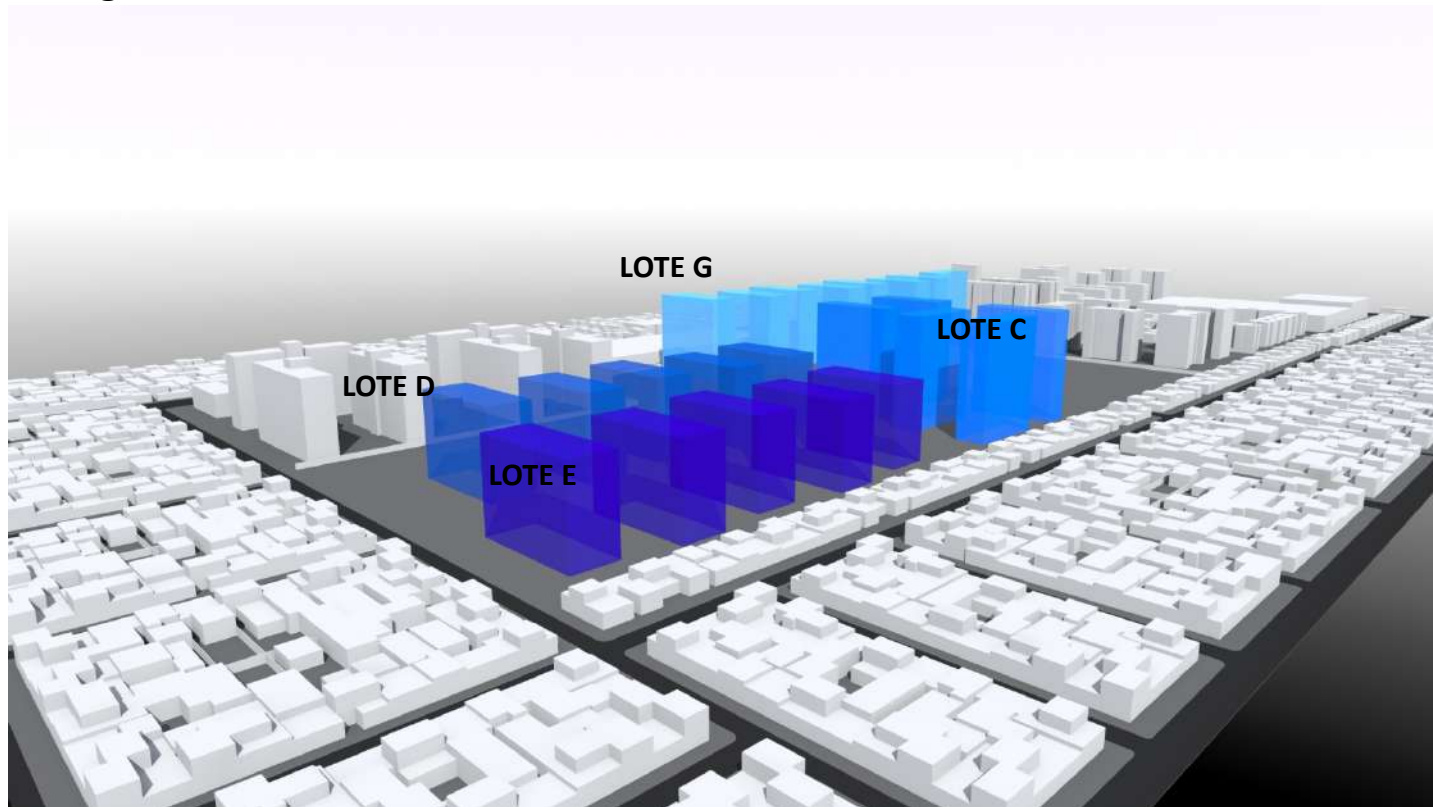
***Comisión de Vivienda del Congreso***

***23 diciembre del 2020***

Gloria Flores Zamora  
Arquitecto  
Master en Diseño y Calculo de Edificios

## **OBJETIVO DE LA PRESENTACION :**

**El objetivo de esta exposición es visibilizar y denunciar que los permisos otorgados a la Fundación Ciudad del Niño para construir 4 proyectos de edificaciones altura de vivienda colectiva en los terrenos de la ex ciudad del niño, fueron otorgados de manera irregular al no respetar las disposiciones de la LGUC, OGUC, PRMS y el PRC de San Miguel.**



## Descripción de los proyectos autorizados:



Dirección	ROL	depto	Alt	N° T	CIP N°	Sup construida m2	Est auto	OBS.
LOTE 1C San Petersburgo N° 6321	6350-817	1.475	23	5	93 30/06/15	107.144,55	453+62 515	Res. 2333 fecha 12/08/16 acoge reclamo
LOTE 1D San Petersburgo N° 6155	6350-815	875	14	5	89 30/06/15	58.983,25	250+37 287	Res.2760 fecha 27/09/17 acoge reclamo
LOTE 1E San Petersburgo N° 6265	6350-816	955	15	5	90 30/06/15	64.274,01	289+29 333	ordN°2297 30/05/17 acoge reclamo s/efecto ord/443/15
LOTE 1G San Petersburgo N° 6329	6350-818	2.096	21	8	92 30/06/15	140.036,97	643+88 731	Res.2244 01/06/16 autoriza otorgar permiso
<b>Total</b>		<b>5.401</b>		<b>23</b>			<b>1.866</b>	<b>Nueva población 21. 604</b>

### ***Cuadros comparativos:***

Esto equivale a 1/5 de la población de todo san miguel concentrada en un terreno de 8,8 ha y densidades promedio de 2.300 Hab/ ha.

### ***Permisos de edificación otorgados:***

	Superficie Há	Viviendas (deptos)	Habitantes	Densidad neta Hab/Há
San Petersburgo N° 6321 lote 1C	2,31	1.475	5.900	2.563,76
San Petersburgo N° 6155 lote 1D	1,66	875	3.500	2.150,00
San Petersburgo N° 6265 lote 1E	1,84	955	3.820	2.071,51
San Petersburgo N° 6329 lote 1G	3,06	2.096	8.384	2.747,48
<b>Total</b>	<b>8,87</b>	<b>5.401</b>	<b>21.574</b>	<b>2.383,19 promedio</b>

### ***Evaluación del impacto en el entorno:***

Censo del 2017	Comuna de San miguel	Proyectos con permiso de edificación aprobados
Población	107.954 hab.	21.574 hab.
superficie	1000 ha	8,87 Ha.
<b>Densidad</b>	<b>108 hab/ha</b>	<b>2.383,19 hab/ha</b>

## ***NORMATIVAS NO APLICADA***

***Artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y construcciones (LGUC) y  
Artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones (OGUC)***

## Ley General de Urbanismo y Construcciones

Artículo 117.- Los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones podrán postergarse hasta por un plazo de tres meses, cuando el

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile - [www.leychile.cl](http://www.leychile.cl) - documento gener



Biblioteca del Congreso  
Nacional de Chile / BCN

Ley Chile

sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, aprobados por resolución del Alcalde. Esta postergación deberá ser informada previa y favorablemente por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En caso necesario, el citado plazo de tres meses podrá ser prorrogado hasta completar un máximo de doce meses. La prórroga se dispondrá por decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictado "por orden del Presidente de la República" o por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, según se trate de estudios sobre modificaciones de un Plan Regulador Intercomunal o de un Plan Regulador Comunal, en su caso. Tanto el decreto supremo como la resolución se publicarán en el Diario Oficial y en algún diario de los de mayor circulación en la comuna.

***Anteproyectos no estaban aprobados, por lo tanto, quedan sujetos al congelamiento y evaluación con las nuevas normas del Plan Regulador Comunal***

## Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Artículo 1.4.11. Podrá solicitarse al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteos o de obras de edificación, para lo cual deberán acompañarse los antecedentes exigidos en los artículos 3.1.4. y 5.1.5., respectivamente, de esta Ordenanza

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile - [www.leychile.cl](http://www.leychile.cl) - documento gener



Biblioteca del Congreso  
Nacional de Chile / BCN

Ley Chile

General.

El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas de Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:

1. Tratándose de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 hectáreas.
2. Tratándose de anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m<sup>2</sup>.
3. Tratándose de anteproyectos que requieran, para obtener el permiso de edificación o urbanización, el pronunciamiento de otra repartición pública.

Las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia.



Fecha de publicación en el diario oficial de la Republica de Chile postergaciones de los permisos de construcciones en toda de la comuna de San Miguel		Fecha de publicación en el diario oficial de la Republica de Chile La promulgación del Plan Regulador de la Comuna de San Miguel		
<b>Miércoles 25 de noviembre 2015</b>		<b>Viernes 25 de noviembre de 2016.</b>		
<b>Dirección</b>	<b>Presentación de la solicitud</b>		<b>Aprobación del anteproyecto</b>	
	expediente	fecha	Resolución	fecha
San Petersburgo N° 6321	N°8220/2015	06.11.2015.	N°05/2017	22.06.2017
San Petersburgo N° 6155	N°4632/2015	09.07.2015	N°11/2017	06.10.2017
San Petersburgo N° 6265	N°4648/2015	10.07.2015	N°12/2017	06.10.2017
San Petersburgo N° 6329	N°8224/2015	06.11.2015	N°06/2017	22.06.2017

***Anteproyectos no estaban aprobados, por lo tanto, quedan sujetos al congelamiento y evaluación con las nuevas normas del Plan Regulador Comunal***

# Plan Regulador Comunal

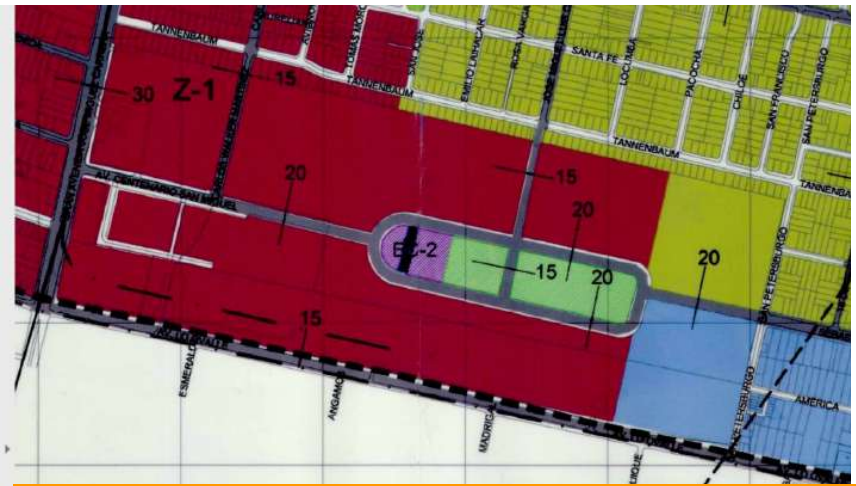
## Anterior



**ZONA EM-1 de Equipamiento y áreas verdes nivel Metropolitano e Intercomunal.**

**ZONA ZU-2. Residential de renovación**

## Vigente



**Zonas**

**Z1 "preferentemente comercial y servicios".**

**Z3" Residencial de baja altura"**

**Z5 "mixto"**

NORMAS TECNICO URBANISTICAS								
lote	Permiso N°	Fecha	Plan Regulador Publicado			Permisos otorgados		
			25 de noviembre 2016					
ZONAS			Altura máximas en pisos			Densidad		
						Densidad bruta mínima:		Densidad neta mínima
1D	IN 52/2019	29.05.2019	EM_1 Equipamiento intercomunal"	Z-1	27m; max. 10 pisos Según rasantes	800	14 pisos	2.150,00
				Z-3	14m; max. 5 pisos	500		
1E	N°69/2019	18.11.2019	Corresponde a propiedad de Consejo de defensa del niño y equipamiento de comercio y mega mercado"	Z-1	27m; max. 10 pisos	800	15 pisos	2.071,51
				Z-3	14m; max. 5 pisos	500		
1G	ZU-2 "Residencial de renovación"	05.08.2019		Z-1	27m; max. 10 pisos Según rasantes	400 Hab./Há. 800	21 pisos	500 Hab./Há. 2.747,48



# Plan Regulador Metropolitano de Santiago

## Plan Regulador Comunal Anterior



### ZONAS DE EQUIPAMIENTO Y ÁREAS VERDES, NIVEL METROPOLITANO E INTERCOMUNAL

Corresponden a las zonas y áreas definidas en el Capítulo 5º de la Ordenanza del P.R.M.S. y se encuentran graficadas además en el Plano RM-PRM-92-1.A. Se establecen las que siguen:

#### ZONA EM-1 EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL

Corresponde a propiedad del Consejo de Defensa del Niño y equipamientos de comercio (Megamercado).

#### USOS PERMITIDOS:

Equipamiento Intercomunal de comercio y servicios, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud y áreas verdes. Vivienda, vivienda para cuidador.

#### USOS PROHIBIDOS:

- \* Equipamiento de comercio correspondiente a Ferias libres, discotecas.
- \* Equipamiento de cultura correspondiente a canales de televisión y radioemisoras.
- \* Equipamiento de esparcimiento correspondiente a Autocine, cabaret, hotel, motel, pista de espectáculos, quinta de recreo, sala de eventos, salón de baile, zona de picnic, zoológicos.
- \* Equipamiento de salud correspondiente a hospital.
- \* Equipamiento de seguridad correspondiente a cárceles y centros de detención.
- \* Infraestructura correspondiente a cementerios, disposición transitoria o final de residuos sólidos, instalaciones de telecomunicaciones, plantas de tratamiento de aguas servidas, terminales de carga, rodovarios y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis, radiotaxis.
- \* Todos aquellos no indicados como permitidos.

**: 30 % de proyectos habitacionales**  
**Resto del predio debería ser equipamiento**



**Art. 3.1.2.2 Zonas de equipamiento Metropolitano o intercomunal ( superficie no inferior a 1 Ha)**

**Art. 3.3.4 “ zonas de interes metropolitano” proyectos habitacionales hasta 30% sup. Predial, el resto equipamiento.**

**Proyectos residenciales aprobados con anterioridad a 2005 enmarcados en el % permitido para vivienda establecidos en art. 3.3.4. PRMS**

## Art 59 de la LGUC Declaratoria de utilidad Pública del nuevo Plan Reglador Comunal

**Vigente**



**Art.59 de la LGUC .**

Artículo 59.- Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades.

**Art.59 bis letra b de la LGUC .**

b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en los lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen de la letra precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.

***Pronunciamiento del SEREMI de Vivienda y Urbanismo respecto a los anteproyectos rechazados.***

lotes	Oficio de Rechazo		Oficio SEREMI	
	N°	Fecha	N°	Fecha
1C	412	29/03/2016	2333	12/08/2016
1G	413	29.03.2016	2244	01/08/2016
1D	221	9 /03/2016	2760	27/09/2016
1F	222	10/032016		
1E			2297	30/05/2017

***DOM rechaza los anteproyectos, en periodo de congelamiento entre el 25 de noviembre 2015 y 2016***

*No cumplir con PRC en relación al uso de suelo permitido para la zona EM-1 donde se encuentra prohibido el uso de suelo residencial.*

*No cumplir con PRMS en relación a sobrepasar el 30% máximo permitido para uso residencial en predios de interés metropolitano*

*Ratificado SEREMI Ord N°4288 del 11/09/2014 y Ord N°5095 el 04/11/2014*

el SEREMI de vivienda y urbanismo Sr Aldo Ramaciotti Fracchia acoge todos los reclamos realizados por el presidente de la Fundación Ciudad del Niño Sr. José Pedro Silva Prado, e instruye a la Dirección de Obras de San Miguel, en orden de permitir el reingreso los expedientes, manteniendo su numeración y fecha, desestimar la observaciones motivo del rechazo y otorgar la Resolución de Aprobación de los anteproyectos de edificación. Aludiendo que no existe en el Plan Regulador Comunal una prohibición expresa a la vivienda y la prohibición genérica se desestima. (DDU 227 del 01/12/2009 guía para la realización de nuevos planes reguladores)



## ***proyectos aprobados en base a las normas de los anteproyectos aprobados y fuera de plazos***

Dirección	Presentación de la solicitud		Obtención del permiso de Edificación de Obra Nueva	
	expediente	fecha	Resolución	fecha
San Petersburgo N° 6321	N°5877/2218	14.06.2018.	N°68/2019	19.11.2019
San Petersburgo N° 6155	N°5878/2018	14.06.2018	N°32/2019	29.05.2019
San Petersburgo N° 6265	N°6837/2018	11.06.2018	N°69/2019	18.11.2019,
San Petersburgo N° 6329	N°5880/2018	14.06.2018	N°46/2019	05.08.2019

### **Aprobación de los proyectos fuera del plazo legal establecido en la OGUC**

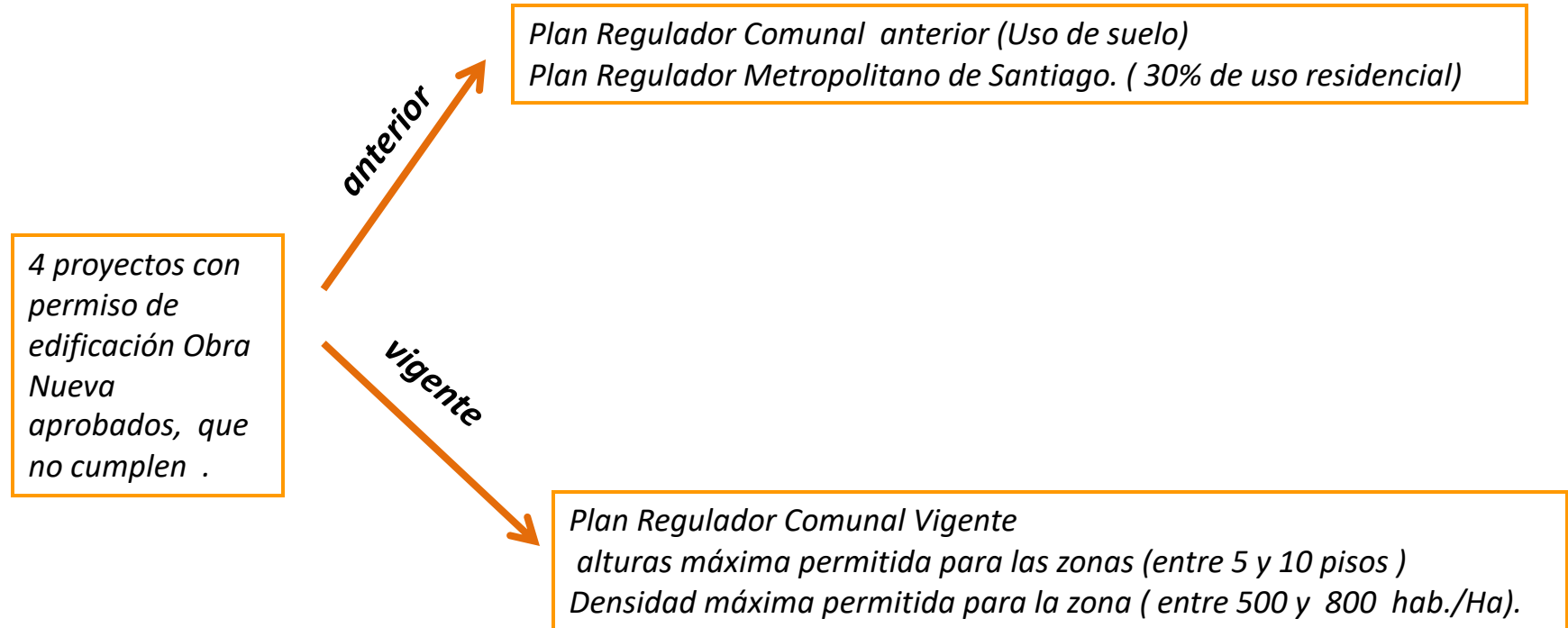
Artículo 1.4.11. Podrá solicitarse al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteos o de obras de edificación, para lo cual deberán acompañarse los antecedentes exigidos en los artículos 3.1.4. y 5.1.5., respectivamente, de esta Ordenanza General.

El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:

1. Tratándose de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 hectáreas.
2. Tratándose de anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m2.
3. Tratándose de anteproyectos que requieran, para obtener el permiso de edificación o urbanización, el pronunciamiento de otra repartición pública.

Las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia.

## ***Los permisos que no cumplen disposiciones de ninguno de los Planos Reguladores Comunales***



	Superficie Há	Viviendas (deptos)	Habitantes	Densidad neta Hab/Há
San Petersburgo N° 6321 lote 1C	2,31	1.475	5.900	2.563,76
San Petersburgo N° 6155 lote 1D	1,66	875	3.500	2.150,00
San Petersburgo N° 6265 lote 1E	1,84	955	3.820	2.071,51
San Petersburgo N° 6329 lote 1G	3,06	2.096	8.384	2.747,48
Total	8,87	5.401	21.574	2.383,19 promedio



## **Preguntas :**

- 1.- ¿Por qué el Director de Obras de la Municipalidad de San Miguel Sr Javier López Orrego no respeta el congelamiento para los anteproyectos no aprobados y los rechaza durante este periodo?**
- 2.- ¿Por qué el Director de Obra otorgo los permisos de Edificación de Obra Nueva en el 2019, en base a anteproyectos que no estaban aprobados cuando se promulga la postergación (congelamientos) de permisos para la comuna de San Miguel y estando vigente el actual Plan Regulador promulgado el 2015?**
- 3.-¿Por que el Director de Obra de la municipalidad de San Miguel, acepto el dictamen del Seremi de vivienda y urbanismo Sr Aldo Ramaciotti Fracchia y no acudió a la contraloría General de la Republica, como corresponde en casos de discrepancias entre la DOM y el SEREMI.?**
- 4.-¿Por que el señor alcalde no ha revertido esta situación en consideración que el procedimiento administrativo fue en contradicción a las normativas vigentes (LGUC, OGUC, PRMS, PRC)?**
- 5.- ¿Por qué el SEREMI de Vivienda y Urbanismo en el año 2017 obliga al Directos de Obras de San Miguel a otorgar la aprobación de los anteproyectos a la Fundación Ciudad del Niño cuando estaban sujetos a congelamiento y con un cambio de criterio respecto al PRC anterior?**

# FIN

