

OFICIO DOM N° 0409 / 2023

ANT: ORD. SMA N° 2862, de fecha 01.12.2023.

MAT: Informa respecto de la última modificación del permiso de edificación PE 036/2016 (resolución modificatoria N° 147/2013, de fecha 26.07.2023)

LO BARNECHEA, 14-12-2023

A : SR. JORGE ALVIÑA AGUAYO
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE

DE : MARCELA MIGUELES GASSIOT
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

En atención a lo solicitado por esa Superintendencia en su ORD. N°2862 de fecha 01.12.2023, mediante el cual solicita un pronunciamiento de esta Dirección de Obras acerca de la última versión del proyecto asociado al permiso de edificación 036/2016, correspondiente a un condominio de 54 viviendas en extensión en la propiedad ubicada en calle Nueva La Dehesa N° 12090 (lote 2A, del plano de fusión Fb-1017), se puede informar lo siguiente:

1. Como es de su conocimiento, con fecha 02.05.2016 se autorizó en la citada propiedad el permiso de edificación 036/2016, proyecto que corresponde a un conjunto de 36 viviendas en extensión de dos pisos de altura, para ser acogido a régimen de copropiedad inmobiliaria, con un total de 13.166,28 m² de superficie edificada y considerando una superficie predial total de 114.526,88 m².
2. Con fecha 09.02.2018 se aprobó la resolución modificatoria 037, en conformidad a las disposiciones del art. 119° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al inciso 2° del art 5.1.18 de su Ordenanza, autorizándose el aumento de densidad a 54 viviendas en extensión y considerando un incremento de superficie edificada, totalizando 13.821,30 m².
3. En lo atinente a la presente consulta, se puede informar que con fecha 31.05.2023, se hizo ingreso de una nueva solicitud de modificación del permiso 036/2016, la que fue aprobada mediante resolución modificatoria 147/2023, de fecha 26.07.2023. En esta se mantiene la cantidad de 54 viviendas y se disminuye la superficie edificada aprobada a 13.651,82 m².
4. Las principales modificaciones que fueron introducidas al proyecto se detallan en la letra A del cuadro "NOTA", ubicado en la parte final de esa resolución y corresponden, en lo principal, al cambio de las dos tipologías de viviendas aprobadas (Tipos A de 256,24 m² y A1 de 255,61 m²), por tres nuevas tipologías (tipo A de 231,70 m², tipo B de 257,63 m², tipo C de 287,50 m²), además de considerar el cambio en el emplazamiento de algunas de estas unidades y la modificación del trazado de la vialidad interior del condominio. Lo anterior puede apreciarse en el "Esquema de Modificaciones" contenido en la nueva Lámina L-01. A su vez, los cambios a las Normas Urbanísticas se expresan de manera comparativa en el cuadro contenido en el punto 5.2, de la resolución de aprobación de esta última modificación.

5. En lo referente al área que se declara como “no intervenida” por el proyecto, se puede informar que el interesado introdujo modificaciones atinentes a ese aspecto, diferencias que se describen en los siguientes puntos.
6. En la resolución modificatoria N° 037/2018, del 09.02.2018, se aprecia lo siguiente:
 - Se identifican las áreas comunes 1B, 1A'' y 1A, según consta en la lámina de arquitectura A02, las que en su conjunto totalizan 34.048,6 m²; estas corresponden al área sin intervención, que Ud. señala en la letra i), de su presente Ord. N° 2862, del 01.12.2023.
 - La condición de “no intervenida” de las citadas áreas es coherente con lo graficado en las plantas generales de arquitectura y cortes generales A-A, B-B y D-D, dado que en ellas efectivamente no se ilustra ningún tipo de intervención. Tampoco se contabilizan las áreas verdes 01 a 08, ni los polígonos que se asignarán en uso y goce exclusivo a las distintas viviendas, correspondientes a los patios que tendrán a su disposición los futuros propietarios.
7. En lo relativo a esta misma materia, en la nueva versión del proyecto aprobado mediante resolución 147/2023, de fecha 26.07.2023, el interesado propuso cambios a la distribución y configuración de las áreas verdes, junto con introducir en la lámina de arquitectura L-01, un nuevo esquema titulado “Esquema Áreas con & sin Intervención”, en el que identifica y desglosa las áreas que a su juicio no son intervenidas, según el detalle que se transcribe textual a continuación:
 - A (Sin Intervención) Área Verde Común. Considera a) área verde interior 01. b) una porción de sendero perimetral = 2.625, 58 m².
 - B (Sin Intervención) Área Verde Común. Considera a) una porción de área verde interior 09. b) una porción de sendero perimetral = 1.733,85 m²
 - C (Sin Intervención) Área Verde Común. Considera a) área verde interior 11. b) una porción de sendero perimetral = 6.086,33 m².
 - D (Sin Intervención) Porción área uso y goce exclusivo polígonos 20 a 32 = 3.939,79 m².
 - E (Sin intervención) Área Común 1A y 1A'' Servidumbre perpetua = 32.014,80 m².
 - Total Área sin Intervención = 46.400,35 m²
8. Respecto de las modificaciones introducidas relacionadas a lo detallado en el punto anterior, es posible describir lo siguiente:
 - En las áreas comunes 1B, 1A'' y 1A, aprobadas en la resolución modificatoria N° 037/2018, no se aprecian intervenciones de ningún tipo, según consta en el proyecto de arquitectura y corresponderían a sectores menos integrados al condominio, de acuerdo con lo ilustrado en planos.
 - Las áreas 1A'' y 1A no presentan diferencias entre ambas versiones. Sobre ellas existe un gravamen especial establecido mediante escritura de “Constitución de servidumbre Perpetuas Inmobiliaria Reserva La Dehesa Limitada a Municipalidad de Lo Barnechea”, la que limita sus posibilidades de construcción.
 - Respecto de las áreas que el propietario identifica como “sin intervención” en los planos de la nueva resolución modificatoria N° 147/2023, se puede apreciar que las identificadas como 1A'' y 1A, se mantienen sin intervenciones. No obstante, en las nuevas áreas verdes 01, 09 y 11, se considera un sendero peatonal. Por otra parte, el área identificada como D corresponde a polígonos de uso y goce exclusivo de las viviendas 20 a 32, áreas que, por lo tanto, corresponden a sus patios.
9. En relación con esta última materia, es pertinente mencionar que la condición de “sin intervención” fue atribuida de manera arbitraria por el interesado según su propio criterio, no siendo una materia que la DOM esté facultada a objetar por no corresponder a una Norma Urbanística, según se establece en el art. 116° de la LGU y C. Por consiguiente, esta DOM no puede certificar que estas áreas no serán intervenidas, teniendo presente que si forman parte del proyecto.

10. Por otra parte, y no obstante lo indicado en los puntos anteriores, se procede a continuación a dar respuesta a las consultas específicas que se encuentran formuladas en su Ordinario, en el mismo orden correlativo:

- Relativo a las consideraciones que fueron tenidas a la vista por la DOM para la aprobación de la nueva modificación de permiso, se informa que éstas se circunscriben a la verificación del cumplimiento cabal de las Normas Urbanísticas con que fue aprobado el permiso de edificación 036/2016, en atención a que la superficie edificada total del proyecto no ha excedido el 5% de su superficie edificada, en apego al art. 5.1.18 de la OGU y C.
- En coherencia con lo anterior, para los estacionamientos se ha verificado sólo el cumplimiento de las dotaciones mínimas dispuestas en el art. 20° del Plan Regulador Comunal y de los estándares mínimos que exige el art. 2.4.2 de la OGU y C. Respecto de las vialidades interiores, la DOM se ha limitado a verificar la presentación del respectivo proyecto técnico para su recepción como obra complementaria, dado que queda a disposición del arquitecto proyectista establecer sus características específicas, según se expresa en el inciso 3° del art. 2.6.17 de la OGUC: *“Tratándose de proyectos clasificados como condominios Tipo A, los estándares y condiciones de diseño de las obras interiores de carácter colectivo, tales como vías de acceso, obras de pavimentación y áreas verdes, serán determinados por el arquitecto del proyecto”*.
- Relativo a las áreas verdes del proyecto, considerando que corresponde a un condominio tipo A, debe informarse que su superficie y disposición no están asociadas al cumplimiento de alguna norma urbanística, siendo tal materia de determinación libre del propietario. Por otra parte, debe tenerse presente que éstas no tienen incidencia alguna en la superficie edificada del proyecto, dado que ésta última por definición corresponde exclusivamente a las construcciones propuestas, en este caso específico, las viviendas.
- En relación con su última consulta, informamos que la superficie edificada del proyecto total es de 13.651,82 m², detalle que puede consultarse en el punto 5.1 de la resolución modificatoria N° 147/2023 y en el cuadro de detalle de superficies ubicado en la parte final de esta misma.

11. Para finalizar, es pertinente hacer presente que el permiso de edificación 036/2016, se encuentra vigente y sin haberse otorgado su recepción final, por lo que aún sería susceptible de ser modificado. Por otra parte, debemos consignar que en el cuadro final de la nueva Resolución Modificatoria N° 187/2023, se ha consignado las obligaciones del interesado en relación con el cumplimiento de la ley N° 19300

Para su conocimiento y análisis, se remiten adjuntos los siguientes antecedentes:

- Resolución modificatoria N° 037/2018.
- Plano A-02 (planta general de 1° piso) y plano A-05 (cortes generales) de la Resolución modificatoria N° 037/2018.
- Resolución modificatoria N° 147/2023.
- Planos de arquitectura de la Resolución modificatoria N° 147/2023.

En caso de que considere necesario solicitar más información, le agradeceré ponerse en contacto con el arquitecto Elías Letelier, al correo eletelier@lobarnechea.cl.

MARCELA MIGUELES GASSIOT
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA
Este documento incorpora Firma Electrónica Avanzada

