

ORD: N° 1602/246/2019

ANT.: ING. DOM N° 224/2018 e IDDOC
558402

MAT.: RECHAZO DE EXPEDIENTE Y DA
RESPUESTA A SOLICITUD DE
PRONUNCIAMIENTO.

UBICACIÓN: PEDRO FONTOVA N°5810

ROL: 3429-1

CONCHALÍ, 05 ABR 2019

DE: **CARMEN GLORIA ZUÑIGA DE KARTZOW**
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES.
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.

A: **SOCIEDAD DE RENTAS FALABELLA**
RICARDO HEPP
REPRESENTANTE LEGAL
rhepp@falabella.cl

A: **JAIME VARGAS CVITANIC**
ARQUITECTO
Jaime.vargas@jvcarquitectos.cl

A través del ING. DOM N°224/2018 de fecha **24.10.18** se ha solicitado la aprobación de permiso de obras provisionales acogidas al artículo 124° L.G.U.C para la propiedad ubicada en **PEDRO FONTOVA N°5810** con destino **COMERCIAL**.

Con fecha **08.01.2019** se emitió Acta de Observaciones enviadas a través del ORD N° **1602/15/2019** de fecha **08.01.2019**, y luego tras revisión del ingreso de documentos de fecha **14.02.2019**, mantiene las siguientes observaciones:

REQUISITOS:

- **Obs N° 1, "Debe complementar presentación considerando en estudio de vías de evacuación, los elementos considerados para recinto "patio constructor" del permiso anterior, verificando zonas de seguridad, distancias máximas de la vía de evacuación, anchos y todas las condiciones normativas."** No complementa presentación con estudio de evacuación considerando los elementos para recinto "patio constructor". Se aclara que el Art. 4.2.10 OGUC menciona que cuando la carga de ocupación de una EDIFICACIÓN sea mayor a 1000 personas, debe adjuntarse un estudio de evacuación al proyecto. La obra provisional es parte de una edificación mayor, por lo que procede la observación.

Considerando que se emplaza dentro de un centro comercial mayor, alterando las condiciones de vías de evacuación y zonas de seguridad de éste, conforme Res. Exenta N°624 de 13.03.2019 DDUEI-MINVU y DDU-ESP N°82-2007 circ. Ord. 912 de fecha 23.10.2007.

ANTECEDENTES:

- **Obs. N°1, "Debe complementar carta de solicitud señalando expresamente los m2 a ocupar temporalmente, superficie debe ser consistente con lo informado en plano (planta de arquitectura, polígono y cuadro de superficies)."** Existe discrepancias en m2 de construcción provisional indicados en carta con los señalados en cuadro de superficies (1400,2m2/1406,25m2)
- **Obs N°2, "Compromiso ante notario, reducido a escritura pública, suscrita por el representante legal del propietario expresando el plazo por el que solicita el**



permiso de construcción provisoria y los m2 a ocupar temporalmente, comprometiéndose a solicitar el permiso de demolición con antelación de mínimo 6 meses previo al vencimiento del plazo solicitado, comprometiéndose a materializar la demolición previo a la fecha de vencimiento del permiso provisoria solicitado, y renunciando a cualquier indemnización asociado a esta aprobación de construcciones provisionales acogidas al artículo 124° de la L.G.U.C.” No presenta compromiso ante notario exigido. Se aclara que el Art. 124° da facultad al Director de Obras Municipales para aprobar construcciones provisionales bajo las condiciones que estime pertinentes según el caso. Para el proyecto actual se consideró necesario que los interesados se comprometan bajo las condiciones señaladas en la observación a solicitar el permiso de demolición con al menos 6 meses de anticipación a la fecha de vencimiento del permiso, para efectuar la demolición antes de que venza el plazo otorgado y evitar el funcionamiento de construcciones fuera de plazo permitido.

Obs N°5, “En especificaciones técnicas deberá indicar materialidad de construcciones provisionales, incluyendo instalaciones sanitarias y eléctricas y otras, elementos de seguridad, mobiliario fijo, terminaciones interiores, si se consideran; firmado por profesional competente y representante legal de propietario.” No se adjunta documento indicado.

Habiendo transcurrido más de dos meses desde la notificación de las observaciones, teniendo presente lo establecido en el ORD N°4499 de fecha 29.09.2014 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el cual se señala que la respuesta de las observaciones debe efectuarse en UN SOLO ACTO ADMINISTRATIVO, y tomando en cuenta que el plazo máximo para corregir las observaciones, según el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es de 60 días, se resuelve **RECHAZAR LA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA PROVISORIA** y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

Además, cabe señalar a usted que de acuerdo al punto N°2 letra f del Ord. N°1458 de fecha 22.03.2019 de DDUI SEREMI el predio está afecto a utilidad pública según Plan regulador metropolitano de Santiago.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



CARMEN GLORIA ZUÑIGA DE KARTZOW
ARQUITECTO
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES.


CZD/MTCB/SME/sme 05.04.2019

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 3429-1
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 577206

Karla Salazar, María Teresa 1500 575662

3986



29 MAR 2019

Handwritten signature and initials

Concepción y dar cumplimiento
01/04/19

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
Equipo de Planificación (EPL)
Interno N° 568 - 2019
Ingreso N° 0104201 de 18.12.2018

ORD. N° 1458

ANT.: Su Ord. N° 1602/830/2018 de fecha 14.12.2018, de DOM de Conchalí.

MAT.: **CONCHALÍ:** Art. 4° LGUC. Responde solicitud de interpretación sobre normativa del PRC y PRMS aplicable a Zonas Z-3 y Z-4 graficadas en plano de usos de suelo del PRC.

SANTIAGO, 22 MAR 2019

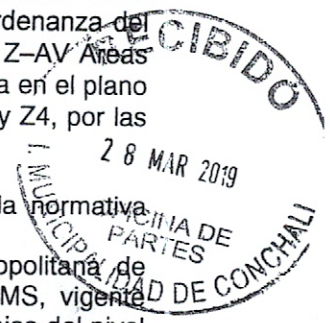
DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. CARMEN GLORIA ZÚÑIGA DE KARTZOW
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE CONCHALÍ

1. Mediante documento indicado en el antecedente, usted ha solicitado a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, que en virtud de las atribuciones que le entrega el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, emita un pronunciamiento acerca de las normas urbanísticas aplicables a las Zonas Z3 y Z4, del Plan Regulador Comunal (PRC) de Conchalí, dado que se encuentran graficadas en su plano "PRC - Conchalí - 01 Uso de Suelo", indicando en el nombre de cada zona la referencia a usos de suelo y actividades que admitirían, pero en la Ordenanza Local no se consultan normas urbanísticas para ellas, ni se mencionan.

Por ello consulta si a la Zona Z3 le serían aplicables las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, relativas a la Zona Habitacional Mixta que se señala en el artículo 3.1.1.1 de su Ordenanza; en tanto para la Zona Z4 se consulta si correspondería aplicar también el PRMS, en lo relativo a las disposiciones sobre "parques adyacentes a sistemas viales", donde se encuentra incluido el identificado como "Parque Conchalí - Ruta 5 Norte Av. Presidente Eduardo Frei Montalva", en el artículo 5.2.3.4 de la Ordenanza del PRMS, relativo a "Avenidas Parques". Sobre esto último se acota que la Zona Z-AV Áreas Verdes Públicas del PRC, definida para reconocer dicho uso de suelo y graficada en el plano antes mencionado, aparece con una simbología diferente a la de las zonas Z3 y Z4, por las cuales se consulta.

2. Analizados los antecedentes del caso expuestos en su consulta, así como la normativa atinente, se puede señalar lo siguiente:
 - a. La comuna de Conchalí, como todas las comunas de la Región Metropolitana de Santiago, se rige por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, vigente desde 1994 y con modificaciones posteriores, en las materias que son propias del nivel de planificación intercomunal o metropolitano.
 - b. Asimismo, la comuna de Conchalí, como todas las comunas que tengan instrumento de planificación territorial de nivel comunal vigente, aplica las normas de su PRC, que debe estar en coordinación con las del PRMS y otras disposiciones de aplicación nacional provenientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, y su Ordenanza General, OGUC.
 - c. En el PRMS que entró en vigencia el año 1994, con sus modificaciones posteriores, entre las materias propias de su nivel de planificación, se definió para la comuna de Conchalí, la vialidad intercomunal y los parques intercomunales que le son aplicables y, por lo tanto, que se deben reconocer en el PRC.
 - d. El PRC vigente de la comuna de Conchalí fue promulgado por Decreto Exento N° 292 de fecha 12/02/2013, de Alcalde de Conchalí, publicado en el Diario Oficial de fecha 24/05/2013, fecha esta última en la cual entró en vigencia.



- * Año 2011
Asjmo
Notmo
- e. Se debe recordar que, históricamente, en nuestra normativa urbanística las afectaciones por declaratoria de utilidad pública, de la vialidad y las áreas verdes, (según artículo 59 de la LGUC), tenían una vigencia indefinida, hasta que en el año 2004, por efectos de la Ley N° 19.939 (Diario Oficial de fecha 13/02/2004), se acotó su plazo de vigencia a 5 y 10 años, según los casos que se establecieron, para las afectaciones nuevas que se planificaran, y de 5 años para las vigentes a esa data, que se podían prorrogar por una única vez, plazo que luego se extendió 1 año más, por la Ley N° 20.331, (Diario Oficial de fecha 12/02/2009), con lo cual el año 2010 caducaron las afectaciones viales y de parques que a esa fecha no estuvieran materializadas o prorrogadas. Esta situación de "no afectación" se mantuvo en aplicación hasta el año 2014, cuando por la Ley N° 20.791, (Diario Oficial de fecha 29/10/2014), se volvió a modificar el artículo 59 de la LGUC, sin establecer plazo definido para las afectaciones por declaratoria de utilidad pública, de la vialidad y las áreas verdes, haciéndolas por tanto de vigencia indefinida, restableciendo también en esas condiciones las afectaciones existentes antes de la data de entrada en vigencia de las leyes N° 19.939 y 20.331.
- f. En ese contexto normativo, de cambios respecto de las declaratorias de utilidad pública, se formuló y aprobó el PRC de Conchalí actualmente en aplicación, que como ya se señaló data de fecha 24/05/2013, pero que producto de los cambios legislativos expuestos, algunas de sus disposiciones se encuentran desactualizadas desde hace algunos años, como serían las Zonas Z3 y Z4, las cuales corresponden a áreas que estuvieron y actualmente están destinadas a parques intercomunales definidos en el PRMS, con declaratorias de utilidad pública, que habían caducado el año 2010 y que volvieron a tener vigencia desde el 29/10/2014, por el solo imperio de la ley, siendo obligatoria su aplicación, por lo que a pesar de no estar graficadas en el plano de usos de suelo del PRC, se deben considerar como afectaciones a utilidad pública vigentes e informarlas así por la Dirección de Obras Municipales, en los Certificados de Informaciones Previas que corresponda.
- g. En efecto, de acuerdo a la Ordenanza del PRMS, capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, artículo 5.2.3. Parques Intercomunales, artículo 5.2.3.4 Avenidas Parque, numeral 2, Parques Adyacentes a Sistemas Viales, en la comuna de Conchalí se consideran los siguientes:
- Parque Conchalí - Ruta 5 Norte, Av. Presidente Eduardo Frei Montalva
 - Av. Américo Vespucio (en este caso afectando además de Conchalí, a las comunas de Cerrillos - Maipú - Vitacura - Las Condes).
- h. Las afectaciones antes indicadas no están expresamente graficadas como tales en toda su extensión en el PRC de Conchalí, en su plano "PRC - Conchalí - 01 Uso de Suelo" del año 2013, sino que aparecen los tramos aparentemente no consolidados de los parques a esa data, con zonificación del nivel comunal, la que quedó obsoleta con la entrada en vigencia de la Ley 20.791 el año 2014, tramos que equivaldrían a lo siguiente:
- Parque Conchalí - Ruta 5 Norte, Av. Presidente Eduardo Frei Montalva: correspondería al área indicada como Zona Z4 del PRC, adyacente a la Ruta 5 Norte, en su costado oriente.
 - Parque adyacente a Av. Américo Vespucio: correspondería, por una parte, al área indicada como Zona Z3 del PRC en el costado sur de la avenida del mismo nombre, en el sector al oriente de Av. Independencia, entre Calles Huechuraba y Camberra; por otra parte también correspondería al área indicada como Zona Z4 del PRC, en el costado sur de la Av. Américo Vespucio, más hacia el oriente que la anterior, desde calle Pedro Fontova hacia el oriente.
- i. Se debe agregar que el área del Parque Conchalí - Ruta 5 Norte, Av. Presidente Eduardo Frei Montalva, también tiene afectación a declaratoria de utilidad pública del PRMS, por vialidad, correspondiente a la faja de la vía expresa Ruta 5 Norte, código E1N, con un ancho total de 100 metros, lo que significa 50 metros de afectación desde el eje de la vía hacia cada costado, ancho que en la actualidad no se ha materializado en su totalidad en la parte que interesa, en consecuencia es una afectación que se encuentra vigente.
- j. Así, las afectaciones a declaratoria de utilidad pública, por vialidad y parques intercomunales adyacentes a sistemas viales, en los 3 casos de las Zonas del PRC objeto de su consulta (una Zona Z3 - adyacente a la Av. Américo Vespucio - y dos Zonas Z4 - una adyacente a la Ruta 5 Norte y la otra adyacente a la Av. Américo Vespucio), están vigentes y deben aplicarse junto a las normas urbanísticas definidas para los parques adyacentes a sistemas viales en el PRMS, en el artículo 5.2.3.4 de su Ordenanza.
- 7

k. Lo anterior, atendido el hecho que nuestra normativa sobre urbanismo y construcciones establece que las normas de nivel superior priman sobre las de menor rango, tal como se expresa en el artículo 2.1.1 de la OGUC, que señala textualmente:

"El proceso de Planificación Urbana orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial que se señalan en este Capítulo. Cada uno de dichos instrumentos tendrá un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias. Asimismo, estos instrumentos constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel."

l. La discordancia expuesta entre lo dispuesto en el PRC de Conchalí y la normativa vigente de nivel superior, hace recomendable y necesario que se analice al interior del municipio el contenido del PRC, por parte de los profesionales de la Dirección de Obras Municipales y de la Asesoría Urbana, a fin de detectar las situaciones de diferencias y discordancias a tener presentes, para no incurrir en errores de información y/o de aplicación, por ejemplo en la emisión de Certificados de Informaciones Previas y aprobaciones de permisos de edificación en desacuerdo con la normativa vigente.

m. Finalmente se recuerda que hay pronunciamientos anteriores sobre estas materias, en el mismo sentido del presente, como en el Ord. N° 87 de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, de fecha 30/01/2018, dirigido al Director del Servicio de Salud Metropolitano Norte, así como en el Ord. N° 1116 de esta SEREMI, de fecha 09/03/2018, dirigido al DOM de Conchalí, cuyas copias se acompañan.

3. En atención a todo lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades para supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, aludidas en el artículo 4° de la LGUC, y habiendo analizado en el caso en comento tanto las normas generales de aplicación nacional, LGUC y OGUC, así como las disposiciones contenidas en el PRMS y en el PRC de Conchalí, concluye que en el caso en cuestión procede que la Dirección de Obras Municipales aplique la normativa pertinente del PRMS, definida para los parques intercomunales adyacentes a sistemas viales, de acuerdo a lo informado en el punto anterior del presente documento.

Saluda atentamente a usted,



BORIS GOLPE ROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

PKS / EYO / EGB / ccm

Incluye: Copia de Ord. N° 87 de fecha 30/01/2018, de Ministra de Vivienda y Urbanismo a Director del Servicio de Salud Metropolitano Norte, y copia de Ord. N° 1116 de fecha 09/03/2018, de SEREMI MINVU RM a DOM de Conchalí.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

C/c Sr. Asesor Urbanista Municipalidad de Conchalí
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g

Archivo

(EGB 25.02.2019)