



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 2865 - 2013

Ingreso N° 0301912 de 15.10.2013

ORD. N° 5757 /

ANT.:

1. Presentación de fecha 01 de julio 2013 de Sr. Rodrigo Zablah Perez. Propietario Autoescuela San Cristóbal.
2. ORD. N° 3710 de fecha 13 de agosto 2013 de Seremi .
3. Of. DOM N° 1977 de fecha 09 de septiembre 2013.
4. Presentación de fecha 15 de octubre 2013 de Sr. Rodrigo Zablah Perez. Antecedentes complementarios.

MAT.: LAS CONDES Art. 4° LGUC. Se pronuncia sobre Equipamiento Básico en Zona UC2 del PRC.

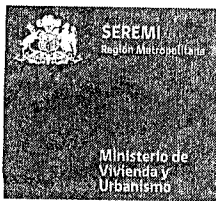
SANTIAGO, 12 DIC 2013

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. ROCIO CRISOSTO SMITH
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LAS CONDES**

1. Como es de su conocimiento, por presentación citada en el N° 1 del ANT. cuya copia se adjunta, el Sr. Rodrigo Zablah Perez, solicitó a esta Secretaría Ministerial un pronunciamiento sobre la procedencia de la exigencia que la Dirección de Obras estableció en el Informe de Uso de suelo, CAIP N°001144 de fecha 22 de febrero de 2012, en el cual indica lo siguiente:
*"La actividad solicitada de educación: Escuela de Conductores para clase B, sólo se permite en esta zona de suelo **UC2**, en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior, condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de 2 pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior, condiciones que la propiedad no cumple".*
Dicho informe fue emitido a razón de que el interesado comenzó a tramitar la patente comercial para el inmueble ubicado en Calle del Inca N° 5955, de esa comuna.
Agrega también que la Circular Ordinaria N° 0472 **DDU 223** comunica en su punto 1 que "se ha estimado necesario emitir la presente circular con la finalidad de aclarar la aplicación de la normativa referida a escalas de equipamiento para efectos de la aplicación de los instrumentos de planificación territorial", y que en su punto N° 7 expone que se derogó expresamente los niveles escalas o denominaciones similares del equipamiento.

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos : 26176503 ó 26176524
OFICINA DE PARTES – Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 3251 29 17



2. Por oficio indicado en el N° 2 del ANT., esa Dirección de Obras informó sobre los fundamentos que tuvo presente para formular las exigencias señaladas en el referido oficio, que dicen relación con consignar exactamente lo establecido por la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Las Condes, que para la Localización de la Actividad solicitada de Academia: Escuela de Conductores de la Clase educación, en Zonas UC2 se establece como requisito en vías locales (Del Inca y República Árabe de Egipto) que estas tengan 20 m. de ancho mínimo entre líneas oficiales y calzada de 2 pistas por sentido de tránsito entre vías colectoras o superior, requisito que ninguna de las vías nombradas anteriormente cumple. Agrega también que se debe considerar que el Cambio de Destino autorizado por Decreto Alcaldicio N°4661 Secc. 1° N° 4661 de fecha 26.01.2007, que para el Tipo de Equipamiento, de la Clase Servicios con Actividad Oficina sin Atención de Público. Por ultimo indica que en ningún caso se ha objetado la escala de la actividad solicitada.
3. Sobre el particular y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que revisada la documentación remitida por el interesado y lo señalado por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio, esta Secretaría Ministerial indica y aclara lo siguiente:
- a) Efectivamente el Plan Regulador Comunal de Las Condes indica en su Cuadro de Usos de Suelo, para la Zona UC2, las condiciones con las cuales debe cumplir dicha actividad.

USO DE SUELO		CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2 (2 de 6)									
TIPO	CLASE	VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
		ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Equipamiento	Educación	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes, ampliables sólo en predios que enfrentan vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectoras o superior, condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectoras o superior, condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Estas actividades están condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Estas actividades están condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Estas actividades están condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.

Sin embargo, dichas condiciones no pueden soslayar lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su **Art. 2.1.36 OGUC**, el cual señala:

*"Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la **categoría de la vía que enfrentan...**"*

- b) Las categorías de las vías se encuentran definidas en el **Art. 2.3.2** del mismo cuerpo normativo. Por tanto de lo anterior, se desprende que si bien la **DDU 223** Circular Ord. N° 0472 de fecha 13 de julio 2009, en su numeral 6 letra determina: *"...para efecto de **aplicar** las disposiciones del instrumento de planificación territorial, en relación con la norma*



urbanística de usos de suelo de equipamiento, se debe tener presentes los siguientes aspectos: a) En primer término, que las actividades derivadas de ese uso de suelo se encuentren permitidas en las zonas o subzonas establecidas por el instrumento de planificación territorial respectivo, **como también que se dé cumplimiento a las condiciones o requisitos que dicho instrumento haya fijado para la localización de las distintas actividades comprendidas en dicho uso de suelo...** Estas condiciones o requisitos no pueden referirse a condiciones de la vía que enfrentan ya que esto ya está normado en el cuerpo normativo superior y dicha Ordenanza no le da atribuciones ni establece excepciones para contrariarlo.

c) Respecto del Cambio de Destino que usted menciona como necesario considerar, no resulta atendible, ya que el **Artículo 145** de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su segundo párrafo indica lo siguiente: *“Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice al cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere*”. Es decir que ya habiendo un cambio de destino no se necesita otro ya que el inmueble dejó de tener carácter residencial.

4. En consecuencia, se instruye a esa Dirección de Obras a rectificar al acto administrativo “Informe de Uso de Suelo” emitido por esa D.O.M y tramitar el requerimiento en comento en conformidad a los procedimientos establecidos en la normativa vigente, procurando en el futuro abstenerse de informar contrario a lo normado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Finalmente se sugiere a ese municipio haga todos los esfuerzos para actualizar su Instrumento de Planificación Territorial, de tal manera de homologarlo con los cuerpos normativos superiores, anteriormente indicados.

Saluda atentamente a usted,


JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./#KS./YZB./ eat.

DISTRIBUCIÓN:

- Destinataria
- C/c Sr. Rodrigo Zablah P.
Dirección: Calle del Inca N° 5955, Las Condes
Teléfonos: 22017987 - 22208634
- Secretaría Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia art. 7/g.
- Archivo.
YZB 46 LC 13 (12.11.13)

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos : 26176503 ó 26176524
OFICINA DE PARTES – Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 3251 29 17