

ORD: N° 1602/332 /2019
ANT.: ING. DOM N° 221/2018
MAT.: RECHAZO DE EXPEDIENTE.
UBICACIÓN: AMÉRICO VESPUCIO N°1554
ROL: 3430-16

CONCHALÍ, 09 MAY 2019

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

A: PENTAGRAMA CHILE S.A
JUAN CLEBER CERON CIFUENTES
REPRESENTANTE LEGAL
arq.tapia@gmail.com

A: VICTOR ANDRES TAPIA SEPULVEDA
ARQUITECTO
arq.tapia@gmail.com

A través del ING. DOM N°221/2018 de fecha 19.10.2018 se ha solicitado la aprobación de Instalación de Paleta publicitaria para la propiedad ubicada en AV. AMÉRICO VESPUCIO N°1554 con destino **COMERCIAL (INSTALACIÓN DE PALETA PUBLICITARIA)**.

Con fecha 08.02.2019 se emitió Acta de Observaciones enviadas a través del ORD N° 1602/78/2019 de fecha 08.02.2019, y luego tras revisión del ingreso de documentos de fecha 02.04.2019, presenta los siguientes incumplimientos:

Antecedentes faltantes:

- Hojas de respuestas a observaciones.
- La firma del representante legal Juan Cleber Ceron no es concordante con la firma presentada en los documentos del primer ingreso.
- No adjunta informe de calidad de subsuelo, exigido en el Certificado de Informes Previos

Observaciones sin subsanar:

- Obs. N°18, 19, 20, 21 y 22: "Debe presentar informe de cumplimiento de acuerdo al Art. 2.7.10 OGUC, letra b" No ingresa informe señalado indicando cumplimiento.
- Obs. N°23: "Debe aclarar cumplimiento visado por la dirección de tránsito" No aclara.
Obs. N°25: "Debe aclarar si el aviso es o no luminoso" No aclara si la paleta publicitaria es luminosa o no.
Obs. N°27: "No cumple de acuerdo a las observaciones anteriores" Plano entregado no aclara el cumplimiento de las normas urbanísticas para el sector.
- Obs. N°28: "Debe ingresar informe profesional y certificación SEC según corresponda a letrero luminoso o iluminado." No adjunta informe del profesional señalando el cumplimiento de normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad del letrero ni aclarando si es iluminado o no.
- Obs. N°30: "Debe adjuntar presupuesto de obra, considerando modificaciones a edificación existente y todo lo relativo a la paleta publicitaria." No adjunta



presupuesto de las obras modificadas en la vivienda existente ni las relacionadas a la paleta publicitarias.

No da cumplimiento a la norma urbanística de estacionamiento consideradas a continuación:

- Obs N° 13: "No cumple, de acuerdo a lámina L3 de 4 (planta) la paleta se extiende a 3,7m de deslinde poniente, y cumpliendo la rasante debería estar distanciada en 6,4m del mencionado deslinde de acuerdo a lámina L3 de 4 (fachada)" No cumple con envolvente teórica de 45°, tomada desde 3,5m en deslinde poniente, comprendiendo que la paleta es reubicada al interior de una vivienda adosada. En el segundo ingreso, se indica una rasante de 70° el cual corresponde para elementos aislados, lo cual tampoco corresponde al no distanciarse 4,00m del deslinde poniente, según señala el art. 2.6.3 O.G.U.C.

Habiendo transcurrido más de 2 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 INSTALACIÓN DE PALETA PUBLICITARIA** y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

De acuerdo a lo consultado a SEREMI se adjunta ORD1602/101/2019 de fecha 14.12.2018 de consulta y ORD 1718 de fecha 10.04.2019 de respuesta para consideraciones en una nueva presentación.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



CARMEN GLORIA ZUÑIGA DE KARTZOW
ARQUITECTO
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES.



CZD/MTCB/SME/sme 24.04.2019

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 3430-16
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 582225

COPIA

ORD. N°: 1602/101 /2019

ANT : ORD. N° 1602/830/2018 de fecha 14.12.2018.

MAT : Solicita pronunciamiento, interpretación de PRC y PRMS, afectaciones y zonas aplicables, inmueble ubicado en Av. Américo Vespucio N° 1554, Rol 3430-16

CONCHALI, **20 FEB 2019**



CARMEN GLORIA ZUÑIGA DE KARTZOW
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

A : **FABIAN KUSKINEN SANHUEZA**
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
ALAMEDA N° 924, SANTIAGO CENTRO
REGIÓN METROPOLITANA

Junto con saludarle, mediante el presente y en conformidad al Art. 4 L.G.U.C. solicitamos interpretación de acuerdo a lo siguiente:

De acuerdo a Plan Regulador Comunal vigente, aprobado mediante DECRETO EXENTO N° 292 DE fecha 12.02.2013, el sector correspondiente a la Zona 2-4 definida como Zona vivienda, comercio, equipamiento, oficina, talleres artesanales, si bien se encuentran graficadas en plano PRC - CONCHALI - 01, no se encuentra definido en el texto de la Ordenanza Local, sin embargo en Art. 3 del mismo cuerpo legal, indica que "todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano, que no se encuentran reglamentadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante la ordenanza general, por la disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante el PRMS"

Con fecha 14.12.2019, mediante ORD. N° 1602/830/2018, se solicitó un pronunciamiento con respecto a si correspondería aplicar el instrumento de planificación territorial por orden jerárquico, siendo este el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (P.R.M.S), debiendo corresponder a "Parques adyacentes a sistemas viales: Parque Conchali - Ruta 5 Norte Av. Presidente Eduardo Frei Montalva", definido en Artículo Artículo 5.2.3.4. **Avenidas Parques**, punto 2. Uso permitido: Área verde. Uso prohibido: Todo uso no mencionado como permitido.

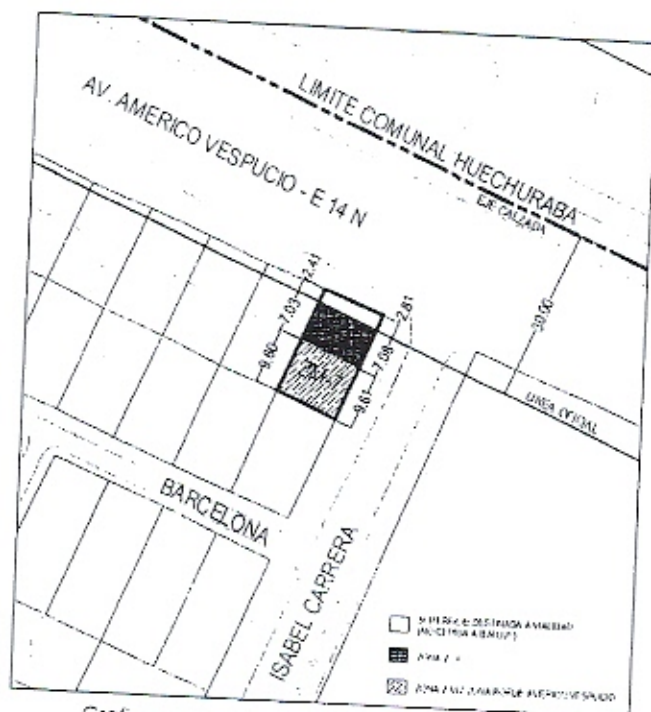


Extracta del plano PRC - CONCHALI - 01, Limite y borde norte Av. Américo Vespucio



COPIA

En particular la propiedad ubicada en Av. Américo Vespucio N° 1554 en intersección con calle Isabel Carrera, cuenta con ingreso de solicitud ING. DOM N° 221 de fecha 19.10.2018 (se adjunta acta de observaciones ORD. N° 1602/78/2019 de fecha 08.02.2019), para instalación de Paleta Publicitaria, que de acuerdo a PRC y refrendado en CIP N° 357 de fecha 03.07.2018, y su complemento Resolución N° 033 de fecha 14.02.2019 (se adjunta copia), cuenta con las siguientes consideraciones, las cuales serían replicables a las propiedades en similares condiciones:



Grafica anexa CIP N° 357/18 de fecha 07.07.18

- 1.- De acuerdo a plano de PRC, el predio en comento, se encontraría afecto a utilidad pública, situación que no concuerda con la Ordenanza del Plan Regulador Comunal que en el Capítulo V, "Vialidad estructural" define la vía de código E14N "Av. Américo Vespucio" con un ancho mínimo de 60 m existente y de 60m proyectada, sin embargo, la gráfica muestra afectación generando una inconsistencia entre Planimetría y ordenanza.
- 2.- Cuenta con Zona 74, que de acuerdo a PRMS, Art 5.2.3.4, Avenidas Parque, punto 2, corresponde a Parque adyacentes a sistemas viales "Av. Américo Vespucio", zona que no figura en ordenanza pero si en planos del PRC, que está en consulta de aplicación, además de graficar una porción del predio con la zona ZM-7 "Zona Borde Américo Vespucio".
- 3.- La normativa para Zona ZM-7 según PRC define:
 - Distanciamiento mínimo a medianeras es de 3m
 - Antejardín obligatorio frente a Av. Américo Vespucio es de 10 m, frente a otras calles es de 3m.



A mayor abundamiento y de acuerdo a la gráfica del PRMS consultada en IDE <http://www.geoportal.cl/visorgeoportail/>, el predio se encuentra dentro de una faja de Área verde, inconsistente a gráfica del PRC.



PRMS Uso Suelo
■ Actividad Productiva
■ Equipamiento
■ Habitacional Urbano
■ Riesgo
■ Área Verde
■ Límite Urbano

Extracto PRMS, obtenido en <http://www.geoportal.cl/visorgeoportail/>

Vistos los documentos e informadas las inconsistencias, solicitamos interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, según lo aportado en el presente oficio, en conformidad al Art. 4 L.G.U.C

Sin otro particular, se despide atentamente,



[Handwritten Signature]
CARMEN GLORIA ZUNIGA DE KARTZOW
ARQUITECTO
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES



CZD/KGP_19.02.2019
A: Destinatario
CC: Archivo DOM
Archivo ROL 3430-16

IDDOC: 570309



16:23 hr. *[Signature]*
15 ABR 2019

578228
4546
[Signature]

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)
Interno N° 738 - 2019
Ingreso N° 0100547 de 25.02.2019

ORD. N° 1718

ANT.: Su Ord. N° 1602/101/2019 de fecha 20.02.2019, de DOM de Conchalí.

MAT.: **CONCHALÍ:** Art. 4° LGUC. Responde solicitud de interpretación sobre normativa del PRC y PRMS aplicable a predio ubicado en Av. Américo Vespucio N° 1554, Rol 3430-16.

[Signature]
15/04/19
(copia al J.P.L. en informe de inspección)

URGENTE

*ok. hablado con Volske
16.04.19*

SANTIAGO, 10 ABR 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 al predio ubicado en Av. Américo Vespucio N° 1554, esquina de calle Isabel Carrera, Rol 3430-16, de acuerdo a lo que establece en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Conchalí, tanto en su plano "PRC - Conchalí - 01 Uso de Suelo", como en su Ordenanza Local, además de lo que establece el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, en el área. En el terreno en cuestión se proyecta la instalación de una paleta publicitaria, en trámite en esa Dirección de Obras Municipales.

Agrega que la gestión señalada ha generado una serie de actos administrativos que menciona, acompañando copia de los documentos a que alude, a partir de lo cual se generarán dudas, por lo que señala como información discordante de los instrumentos de planificación aplicables, (PRC y PRMS), en cuanto a si el predio tiene o no declaratoria de utilidad pública en su frente, por causa de vialidad, en este caso por la vía expresa E 14 N, Av. Américo Vespucio, proveniente del PRMS; por otra parte la indicación de la zona Z4, en el plano del PRC, en la franja intermedia del predio, sin su correlato en la Ordenanza Local, a la cual se le sobrepondría el parque adyacente al sistema vial de Avenida Américo Vespucio, definido por el PRMS, el que sin embargo no aparece en el PRC; y finalmente al predio le aplicaría, en una franja al fondo del mismo, la Zona ZM-7 del PRC.

Por las inconsistencias mencionadas se solicita interpretación al respecto, en la misma línea de lo consultado previamente por oficio Ord. N° 1602/830/2018 de fecha 14.12.2018, de la misma DOM de Conchalí, relativo a las Zonas Z-3 y Z-4 graficadas en el plano de usos de suelo del PRC, preguntando si a ellas le serían aplicables las disposiciones del PRMS, relativas a la Zona Habitacional Mixta y sobre "parques adyacentes a sistemas viales", respectivamente.

2. Analizados los antecedentes del caso expuestos en su consulta, así como la normativa atinente y lo respondido anteriormente en materia similar, 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, entre otras materias, 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.
- 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 antes mencionadas.
- 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 sería la Zona Z4, la cual corresponde 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 como tales, y aparecer allí como Zona Z4, (o también Z3), 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 considera lo siguiente, en relación al predio de la consulta:
 - Parque adyacente a Av. Américo Vespucio (afectando además del predio de la consulta y otros en todo su recorrido en la comuna de Conchalí, también 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, dispuesta solo en el plano y no en la Ordenanza Local, pero que quedó obsoleta con la entrada en vigencia de la Ley 20.791 el año 2014, tramos que equivaldrían por una parte, a áreas indicadas como Zona Z3 del PRC y por otra como Zonas Z4 del PRC, como en el caso del predio involucrado en la consulta.
- i. Se debe agregar que en la planificación intercomunal, a través del PRMS, se definió la vía expresa Av. Américo Vespucio, código E14N, con un ancho total de 60 metros, lo que implica 30 metros de ancho desde el eje de la vía hacia cada costado y cada comuna a la que sirve de límite, ancho que de acuerdo a la Ordenanza Local del PRC de Conchalí se encontraría materializado, dado que se señala que el ancho existente y el proyectado para esta vía en la comuna de Conchalí es de 30 metros, por tanto no tendría afectación a declaratoria de utilidad pública del PRMS, por vialidad, y no se podría informar en sentido diferente por la Dirección de Obras Municipales. Sin embargo si el municipio constatará que la información anterior no es correcta, por cuanto no se ha materializado el ancho proyectado en su totalidad, siendo necesario informar en consecuencia que cuenta con una afectación que se encuentra vigente, para poder hacerlo deberá proponer y aprobar previamente una modificación al PRC en ese sentido.
- j. Así, las afectaciones a declaratoria de utilidad pública, por parques intercomunales adyacentes a sistemas viales, como es el caso del 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.
- 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.
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 consulta 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, así como la normativa de la Zona ZM-7 del PRC.

Saluda atentamente a usted,




BORIS GOLPPI ROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO


PKS / AVO / EGB / fpm

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 15.03.2019)