



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISION
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 1121 -2012
Ingreso N° 0101691 de fecha 02.04.2012

ORD. N° 1959 /

- ANT.:** 1. Presentación de fecha 28 de febrero 2012 de Arqto. Sr. Patricio Turner G.- Arqto. Sr. Mauricio Fuentes P. a esta Seremi.
2. Ord. N° 1067 de fecha 15 de marzo 2012 de Seremi solicita informe.
3. Su Oficio N° 221 de fecha 30 de marzo 2012

MAT.: LO BARNECHEA: Se pronuncia sobre Exp. ON.ENE.009/2012 de proyecto ubicado en Av. José Alcalde Délano N° 10.497.

SANTIAGO, 22 MAY 2012

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. JOYCE BROWN FERNÁNDEZ
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LO BARNECHEA**

1. Como es de su conocimiento esta Secretaría Ministerial recibió la presentación citada en el N° 1 del antecedente, mediante la cual el Arquitecto Sr. Patricio Turner G., solicitó un pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial acerca del contenido de la Observación N° 1.1, efectuada por esa Dirección de Obras Municipales en Acta respectiva al Expediente ON.ENE.009/2012, de proyecto destinado a Equipamiento de la clase Comercio en Av. José Alcalde Délano N° 10.497 de esa comuna, por cuanto estimó que no se ajusta a lo establecido en planos e Informe de Revisor Independiente Arqto. Sr. Mauricio Fuentes Penroz, en lo relativo al cálculo de carga de ocupación efectuado conforme al artículo 4.2.4. de la OGUC, que demuestra el cumplimiento de la escala menor para el proyecto conforme al artículo 2.1.36. de la citada Ordenanza.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, esa Dirección de Obras Municipales ha señalado -por oficio que se indica en el N° 3 del antecedente, cuya copia se adjunta al interesado- las razones por las que efectuó la observación en cuestión, ratificándola en función de la aplicación de la Tabla y su Item "Otros" del artículo 4.2.4. de la OGUC, además de lo instruido por la Circular DDU N° 223/2009, considerando como ámbito de aplicación "toda superficie de la edificación o del sector de ella que se encuentre contemplada en la tabla de ese artículo, y que por lo tanto se considerará ocupada por personas".

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos (02) 617 65 03 ó (02) 617 65 24
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 8°, Santiago. Teléfono (02) 351 29 16



Agrega que la DDU-Específica N° 24/2010, señalada por el interesado en su presentación como argumento para objetar la observación, no aplica al caso en cuestión, ya que "define "estacionamientos subterráneos" como actividad complementaria a cualquier uso de suelo, en los casos que éstos no se vinculan con la dotación de estacionamientos que deben cumplir los edificios de acuerdo al instrumento de planificación" y que "...los subterráneos del proyecto principalmente albergan los estacionamientos requeridos por norma para el funcionamiento del centro comercial"

3. Al respecto, efectivamente la citada Circular Ord. N° 0494 de fecha 21 de julio de 2010, DDU-Específica N° 24/2010, tal como su "Materia" lo indica, trata de la "Aplicación de los artículos 2.1.33. y 2.4.2. de la OGUC, **en los casos de clasificar la actividad destinada a estacionamientos**", es decir, como señala usted, no corresponde a los estacionamientos exigidos en relación al uso y actividad del proyecto en cuestión.
4. Sin embargo, aunque la TABLA DE CARGA DE OCUPACIÓN del artículo 4.2.4. de la OGUC, en su ítem "Otros", contempla efectivamente un estándar para "Estacionamientos de uso común o públicos (superficie total)", de 16,0 m² x persona, debe aclararse que la superficie de una unidad de estacionamiento normativo (no discapacitados) es de 12,5 m², por lo tanto la exigencia de la Observación en análisis, **equivale a considerar como carga de ocupación simultánea del área de estacionamientos a aquella del área destinada al comercio, una cifra cercana a una persona por cada unidad de estacionamiento requerido más la que corresponda a la aplicación del estándar al resto de superficie de circulación vehicular**, puesto que el estándar señala expresamente que debe considerarse la "superficie total" de éste.

De esta forma queda demostrado que la exigencia pertinente a "Estacionamientos de uso común o público" de la referida TABLA no corresponde aplicarla a estacionamientos normativos que **se vinculan con la dotación de estacionamientos que deben cumplir los edificios de acuerdo al instrumento de planificación según su uso y actividad**, en relación a la aplicación del artículo 2.1.36. de la OGUC, situación en análisis, y **sólo corresponde aplicar los estándares relativos a Comercio, dependiendo de si se trata de "locales en general" o "Malls", como indica la TABLA.**

Debe tenerse presente que en los referidos estándares, el legislador ya contempló un promedio o compensación de las diferentes áreas que generan estacionamientos en cada actividad.



5. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, revisada la documentación remitida, esta Secretaría Ministerial informa a usted que esa Dirección de Obras deberá omitir la señalada exigencia, en lo relacionado con el artículo 2.1.36 ya señalado, por improcedente, y continuar con la tramitación del Expediente respectivo, en el entendido que se ha cumplido con el resto de la normativa vigente aplicable al proyecto en cuestión.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./FKS./XFO./lpc

Incluye: OFICIO DOM N° 221/2012 a interesado

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- C/c. Sres. Patricio Turner G.- Arqto. Sr. Mauricio Fuentes P.
Dirección: Calle San Crescente N° 416, comuna de Las Condes
Teléfono: 246 55 75
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-12-72 (03-05-12)





OFICIO DOM N°

221

/ 2012

ANT.: Ord. N°1067 de fecha 15.03.2012, del Depto. De Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU (Ing. DOM N°120673 del 20.03.2012)

- Acta de Observaciones de fecha 23.01.2012.
- Expediente ON.ENE.009/12, de fecha 03.01.2012.

MAT.: Remite informe.

LO BARNECHEA,

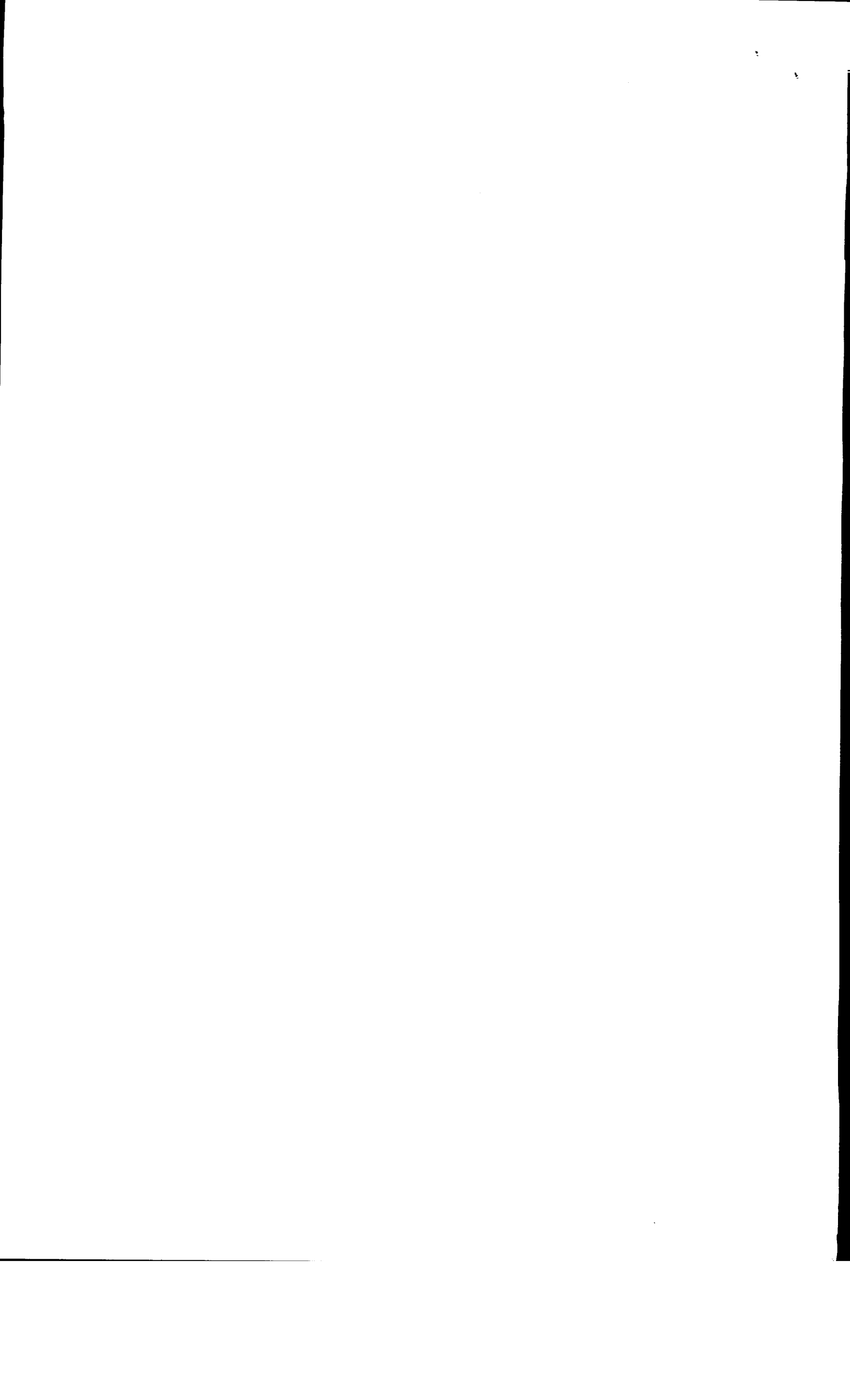
30 MAR 2012

A : SR. FRANCISCO BARANDA PONS
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

DE : SRA. JOYCE BROWN FERNÁNDEZ
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

En atención a la información requerida por esa SEREMI, a través del Ord. N°1067/12 citado en el Ant., referente a la observación N°1.1. del Acta formulada a la solicitud de Obra Nueva mediante expediente ON.ENE.009/12 de fecha 03.01.2012, para un centro comercial a emplazar en la propiedad ubicada en Av. José Alcalde Délano N°10.497, informo a Ud. lo siguiente:

1. El terreno del proyecto corresponde a un lote de "Equipamiento menor" que se origina en la planificación del Loteo José Alcalde Délano, conforme a plano Lb-115-A, y cuyas condiciones de subdivisión y edificación se encuentran establecidas en el Título IX del Plan Regulador Comunal, punto a.2.1.), Zona J "La Dehesa".
2. Para la autorización del permiso solicitado, además de exigir que el proyecto cumpla con las condiciones de subdivisión y edificación establecidas en el instrumento de planificación, es requisito para ello que se ajuste a la definición de escala de "Equipamiento menor" establecida en el Artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), correspondiente a aquel que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas.
3. Para la aplicación del cálculo de la carga de ocupación conforme al artículo 4.2.4. de la OGUC, ratificado por la Circular DDU N°223 de fecha 13.07.2009, esta Dirección considera como ámbito de aplicación toda superficie de la edificación o del sector de ella que se encuentre contemplada en la tabla de ese artículo, y que por lo tanto se considerará ocupada por personas.



4. En atención a lo señalado en el punto anterior, esta Dirección solicitó incorporar en el cálculo de la carga de ocupación del proyecto, que se contemplaran los estacionamientos subterráneos, lo cual trae como resultado una carga de ocupación total superior a 1.000 personas, ante lo cual el proyecto no se ajusta a la condición de "Equipamiento menor". La exigencia obedece a que los estacionamientos subterráneos en este caso corresponden a un sector de la edificación considerada para ser ocupada por personas, por cuanto esta actividad se encuentra señalada en la tabla que contiene el Artículo 4.2.4., en el ítem "Otros - Estacionamientos de uso común o públicos (superficie total)", asignándole una ocupación por persona de 16,0 m².
5. Por otro lado, el Artículo 2.4.2. de la OGUC, así como lo aclara posteriormente la Circular DDU-Específica N°24/10 de fecha 21.07.10, define "estacionamientos subterráneos" como actividad complementaria a cualquier uso de suelo, en los casos que éstos no se vinculan con la dotación de estacionamientos que deben cumplir los edificios de acuerdo al instrumento de planificación, constituyéndose entonces como una actividad económica anexa. Lo anterior no es aplicable a este caso, ya que los subterráneos proyectados principalmente albergan los estacionamientos requeridos por norma para el funcionamiento del centro comercial, constituyéndose entonces como parte integrante, y a su vez dependiente de la edificación en su conjunto, no siendo factible su desvinculación como actividad.
6. Adjunto remito a Ud. copia de los siguientes antecedentes:
 - Acta de Observaciones expediente ON.ENE.009/12 de fecha 23.01.2012.
 - Circular DDU-Específica N°24/10 de fecha 21.07.2010.
 - Circular DDU N°223 de fecha 13.07.2009.

Para aclaraciones sobre esta consulta, la arquitecto Sra. Paulina Costas, Jefa del Departamento de Edificación, se encuentra disponible en el teléfono 7573196, y correo pcostas@lobarnechea.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.


JOYCE BROWN FERNÁNDEZ
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

Distribución:

- Archivo D.O.M.
- Expediente ON.ENE.009/12 (PCS)

