





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 2114 - 2012
Ingreso N° 0103182 de 19.07.2012

ORD. N° 3773 /

ANT.: Su ORD. 1300/135 de fecha 17 de julio 2012.

MAT.: **HUECHURABA: Art. 4°** Informa sobre uso de suelo en Zona ZC4 - 1 de Plan Regulador Comunal.

SANTIAGO, 12 9 AGO 2012

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. RAUL BUSTOS BERRIOS
ASESOR URBANO DE LA I. MUNICIPALIDAD DE HUECHURABA**

1. Esta Secretaría Ministerial ha recibido su presentación, citada en el ANT., en la cual solicita un pronunciamiento ante la consulta de un arquitecto patrocinador de un proyecto que contempla nueve edificios acogidos a conjunto armónico, que cuenta con Permiso de Edificación N°42/2011 de fecha 26.09.2011, bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, emplazado en la intersección de Av. El Salto con Avda. Santa Clara (sector Ciudad Empresarial), respecto a la clasificación de destino para la localización de un edificio destinado a hotel con servicios comerciales a terceros y que se emplaza en la Zona ZC4-1 del Plan Regulador Comunal de Huechuraba.
2. Sobre el particular y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a usted que:
 - El Plan Regulador Comunal de Huechuraba publicado en D.O con fecha 29 de septiembre 2004, indica para la zona en comento lo siguiente:

Zona ZC4-1 de Equipamiento
a. Condiciones de usos de suelo:

a.1 Usos permitidos: Oficinas, Servicios profesionales, Servicios públicos, Seguridad, Cultura, Áreas verdes, Comercio referido a: café, librerías, salas de exposición y ventas, centros de convenciones, clubes sociales y restaurantes con una superficie igual o superior a 300 m².

a.2 Usos prohibidos: **Todos aquellos usos de suelo no mencionados como permitidos.**
(La negrita en esta frase es nuestra).
 - La División de Desarrollo Urbano ya se ha pronunciado al respecto, en su Circular Ord. N° 0539 de fecha 09 de julio 2007 DDU-ESP N°54/2007, que en el sentido de su consulta aclara lo que se debe tener en cuenta para autorizar las edificaciones, y transcribo:



"El instrumento de planificación territorial tiene facultades para distinguir los destinos que permite dentro de cada tipo de uso de suelo, pudiéndose configurar los siguientes escenarios, que el Director de Obras Municipales deberá tener en cuenta para la autorización de las edificaciones:

- Que el instrumento de planificación territorial permita el tipo de usos de suelo requerido para desarrollar la actividad propuesta, en términos generales sin hacer limitaciones para ninguno de los destinos contemplados en aquél, en cuyo caso podrían autorizarse todas las actividades que dicho uso contempla.

- Que el instrumento de planificación territorial permita sólo alguno de los destinos o actividades, comprendidas en el artículo 2.1.25 y 2.1.33 (de la OGUC), según sea el caso, para lo cual deben estar expresamente permitidos para ser autorizados."(El paréntesis es nuestro)

3. Por último, es bueno agregar que la autonomía municipal involucra la toma de decisiones respecto a la aplicación de su IPT, para una respuesta más cercana y rápida a las demandas de sus vecinos, como de ciudadanos, en general, que concurren a sus servicios. Por tanto se insta a tener especial preocupación en emitir pronunciamientos para todos los casos sometidos a su consideración antes que, por motivos justificados, se requiera la intervención de esta Secretaría Ministerial para la interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial que corresponda (Art. 4° LGUC).

Saluda atentamente a usted,



JORGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

FBP./FKS./YZB./eat

Incluye: Copia de DDU-ESP N°54/2007

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

YZB 05 HC 12 (10.08.12)

DDU – ESPECÍFICA N° 54 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0539 /

ANT.: Ord. N° 0770 de fecha 28.05.2007.

MAT.: Aplicación artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

NORMAS URBANISTICAS, USOS DE SUELO.

SANTIAGO, - 9 JUL 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División la consulta de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, V Región, solicitando emitir un pronunciamiento respecto a la factibilidad de asimilar el concepto de "Establecimientos de larga-estadía para adultos mayores" definido en el Decreto N° 134, D.O. del 15/03/2003 (Publicado en Diario Oficial de 15 de marzo de 2006) del Ministerio de Salud, al uso residencial definido en el artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por otra parte, se señala que el Director de Obras propone incluir este tipo de establecimientos dentro del equipamiento de salud del Plan Regulador Comunal, como uso genérico, en el entendido que la actividad se regulará a través del citado D.S. 134/06 del Ministerio de Salud, para lo cual indica que las viviendas que se propongan para dicho uso deberán estar afectas a cambio de destino para equipamiento de salud, cumpliendo con toda la normativa relativa al tema.

2. En primer término, podemos señalar que el artículo 2° del Decreto N° 134, D.O. del 15/03/2003 (Publicado en Diario Oficial de 15 de marzo de 2006) define el concepto de "establecimiento de larga estadía para adultos mayores", que indica que: "es aquel en que residen adultos mayores que, por motivos biológicos, psicológicos o sociales, requieren de un medio ambiente protegido y cuidados diferenciados para la mantención de su salud y funcionalidad...", dicha definición se complementa con lo señalado en el artículo 3° del mismo decreto, que señala que no podrán ingresar a estos establecimientos personas que presenten alteraciones agudas de gravedad u otras patologías que requieran asistencia médica continua o permanente.

3. En tal sentido, debe manifestarse, que el concepto de "establecimiento de larga estadía para adultos mayores", que alude el punto precedente, es homologable al destino o actividad de hogares de acogida, contemplado dentro del tipo de uso de suelo residencial definido en el artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por corresponder a establecimientos de residencia de adulto mayor que no contemplan dentro de sus programas la atención de asistencia médica permanente.
4. De concurrir en un proyecto de este tipo de establecimiento, la incorporación de recintos para prestación de cuidados y tratamientos médicos permanentes, es posible sustentar que dicho proyecto es asimilable a la clase de equipamiento de salud, conforme al artículo 2.1.33. de la Ordenanza General, en cuyo caso la propiedad deberá emplazarse en una zona del Plan Regulador Comunal, donde se contemple el tipo de uso o equipamiento y el destino de centro de rehabilitación para poder otorgar su autorización.
5. Por otra parte, de la lectura del artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aplicable al caso en consulta, corresponde a los instrumentos de planificación territorial definir los usos de suelo de cada zona de acuerdo a los usos genéricos establecidos en dicho artículo, pudiendo el Plan Regulador Comunal permitir, prohibir o condicionar los destinos o actividades contemplados en cada uno de ellos, a través de las normas urbanísticas.

Para ambos casos deberá cumplirse la condición de que la propiedad cuente con el tipo de uso requerido y en los casos en que no exista el destino solicitado en el proyecto en el instrumento de planificación territorial, el proyecto no podrá ser autorizado por el Director de Obras, siendo facultad de la respectiva municipalidad modificar el Plan Regulador Comunal, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el caso que se justifique incorporar dicho destino.
6. En el mismo sentido, el instrumento de planificación territorial tiene facultades para distinguir los destinos que permite dentro de cada tipo de uso de suelo, pudiéndose configurar los siguientes escenarios, que el Director de Obras Municipales deberá tener en cuenta para la autorización de las edificaciones:
 - Que el instrumento de planificación territorial permita el tipo de uso de suelo requerido para desarrollar la actividad propuesta, en términos generales sin hacer limitaciones para ninguno de los destinos contemplados en aquél, en cuyo caso podrían autorizarse todas las actividades que dicho uso contempla.
 - Que el instrumento de planificación territorial permita sólo alguno de los destinos o actividades, comprendidas en el artículo 2.1.25. y 2.1.33, según sea el caso, para lo cual deben estar expresamente permitidos para ser autorizados.

7. Por lo expuesto, esta División informa, que el tipo de uso de suelo al que sea asimilable "establecimiento de larga estadía para adultos mayores", dependerá si contempla o no dentro de su programa cuidados y tratamientos médicos permanentes, lo que condicionará su localización en una zona que contemple el tipo de uso residencial que permita dicho destino o en una zona que permita el tipo de uso de equipamiento de salud que contemple establecimientos destinados para dichos fines, debiendo cumplir en ambos casos con las disposiciones que el instrumento de planificación territorial disponga, cumplir con toda la legislación de urbanismo y construcciones vigente a la fecha de la presentación del proyecto a la Dirección de Obras Municipales y en especial con el D.S. N° 134 (D.O.15.03.06), del Ministerio de Salud.

Saluda atentamente a Ud.,



Leuzmann
LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

hf
OFJ/MEBP/CRR

1099/(23-10)

Art. 2.1.25. OGUC uso de suelo.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Directores Regionales SERVIU
9. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
13. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
14. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
15. Cámara Chilena de la Construcción
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile
18. Asociación Chilena de Municipalidades
19. Biblioteca MINVU
20. Mapoteca D.D.U.
21. Oficina de Partes D.D.U.
22. Oficina de Partes MINVU

