

ORD.: **249**

ANT.: ORD.Nº 124 12.02 2015 Seremi MINVU solicita información Permiso de Edificación Edificio Los Temos 110 Isla Teja Valdivia.

ORD. Nº 149 25.02.2015 DOM Respuesta a solicitud de información Permiso de Edificación Nº 986/2014 Edificio Los Temos Nº 110 Isla Teja, Valdivia

MAT.: Se pronuncia en relación a Permiso de Edificación Nº 986/2014 Edificio Los Temos Nº 110 Isla Teja, Valdivia.

VALDIVIA, **25 MAR. 2015**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : OMAR SABAT GUZMÁN
ALCALDE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA**

1. Con fecha 27 de Enero del año en curso y luego de atender audiencia a recurrentes del caso, se recibió en esta Secretaría Regional Ministerial Carta de vecinos del Pasaje Los Temos ubicado en el Sector Isla Teja en la ciudad de Valdivia, mediante la cual solicitan analizar los antecedentes que adjuntan, vinculados al proyecto inmobiliario Edificio Los Temos a construirse en el sector, proyecto que según los antecedentes tenidos a la vista del Permiso de Edificación Nº 986 del 22 de Diciembre de 2014, trata de la Construcción de un Edificio de Departamentos y Local Comercial con 984,15 Mts² y 5 pisos de altura más subterráneo, ubicado en Pasaje Los Temos Nº110 y Avenida Los Robles s/n..
2. Requerida la Información del caso e ingresados los antecedentes de parte de la Dirección de Obras de vuestro Municipio mediante los Ordinarios del Antecedente, se ha procedido a analizar la situación planteada en el marco de las facultades conferidas a esta Secretaría Regional Ministerial por el Artículo Nº 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en lo referido a supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Estableciéndose lo siguiente:
 - a) Existe contradicción en coeficiente de ocupación de suelo indicado en Certificado de Informaciones Previas Nº 4654 extendido el 11 de Septiembre de 2014, correspondiente a la zona ZU 3 del Plan Regulador Comunal vigente, el cual se indica en 50%; sin embargo, en Permiso de Edificación otorgado se indica 60 %. No obstante ello, al observar el cálculo de superficies del proyecto presentado, se advierte que cumple con el 50 % indicado en Certificado de Informaciones Previas que a su vez es coincidente con lo preceptuado al respecto por el Plan Regulador Comunal. Esta situación, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial y tal como se señala en el Ordinario Nº 118 del 12 de Febrero de 2015 de la Asesora Jurídica de vuestro Municipio, Señora Rocio Neira Mera, dirigido a el Director de Obras Municipales, Señor Eduardo Luzzi Acuña, se considera que trataría de un error de transcripción en el mencionado permiso, toda vez que dicho factor se extrae del Plan Regulador citado donde originariamente se encuentra establecido y en definitiva el proyecto lo ha respetado. Por ende, en virtud del Artículo Nº62 de la Ley Nº18.880 Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, se debe proceder con la corrección del mencionado valor, ajustándose en consecuencia a la norma que aplica.
 - b) En lo referido a la Línea Oficial del sector, en el mencionado Certificado de Informaciones, se indica que la vía Los Temos corresponde a una vía de tipo Local. Al respecto, considerando que el Plan Regulador Comunal vigente no ha definido para dicha vía una clasificación en los términos señalados en el Artículo Nº 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde aplicar lo indicado en el Artículo 2.3.2 de la citada Ordenanza, observándose, de acuerdo a lo expuesto y lo constatado en terreno, que la clasificación vial informada mediante el citado Informe, no se ajusta a lo señalado en la letra i) del numeral 5) del señalado artículo, sino que por el contrario, se refiere a una vía de uso público del tipo

Pasaje destinada a la circulación de peatones y tránsito eventual de vehículos señalada en el numeral 1 del Artículo N° 2.3.3.

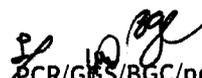
El aspecto señalado en el punto anterior, resulta relevante puesto que en definitiva y según los antecedentes tenidos a la vista, la vía Los Temos corresponde a un pasaje, lo cual implica atender lo señalado en el inciso quinto del citado numeral 1 del Artículo N° 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece en lo que interesa, que este tipo de vías no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

3. De acuerdo a lo señalado en el punto anterior, es opinión de esta Secretaría Regional Ministerial, que el Permiso de Edificación N° 986 de fecha 22 de Diciembre de 2014 otorgado por la Dirección de Obras de vuestro municipio, para la construcción del Edificio de Departamentos y Local Comercial en análisis, consta de un error que impide el cumplimiento normativo que rige en este sector de la ciudad, por cuanto, vulnera lo señalado en el inciso quinto del numeral 1 del Artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que la vialidad denominada Los Temos corresponde, como ya se ha indicado, a una vialidad en categoría de pasaje, por lo tanto no puede servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda, como ocurre en este caso.
4. En relación a lo anterior, es necesario puntualizar que en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial, la restricción de altura señalada en la norma, es independiente si se separan los accesos peatonales de los vehiculares, por cuanto está referida a la condición de pasaje y su acceso hacia la edificación. Con ello, la norma busca por consiguiente, proteger que exista una adecuada conectividad y accesibilidad para la circulación de peatones y el eventual tránsito vehicular.
5. En dichas circunstancias, esta Secretaría Regional Ministerial en su calidad de órgano de la administración del Estado, facultada para supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, y considerando que el proyecto no ha dado inicio de obras, viene en requerir a Usted se sirva tomar las acciones correctivas acorde a la ley, a fin de subsanar las inconsistencias detectada en el caso en estudio.
6. De acuerdo a lo anterior, y según lo señalado en el artículo N° 24 de la Ley 19.880 de la ya citada ley, se solicita sirva evacuar dentro del plazo de 10 contados desde la recepción del presente, los informes u actuaciones similares tomadas para estos fines.
7. Finalmente indicar, que lo aquí señalado, corresponde a una opinión respecto al tema en consulta, no eximiendo al proyecto del cumplimiento de todo la normativa asociada a este tipo de construcciones, las cuales deberá verificarse en el marco de la tramitación y obtención del permiso de construcción respectivo.
8. Sírvase la presente comunicación de respuesta a la solicitud presentada por los vecinos del Sector Los Temos, teniendo por atendida la misma, en los términos señalados.

Sin otro particular, Saluda atentamente a Ud.,



CARLOS MEJIAS-GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS


PCR/GES/BGC/pcr

Distribución:

- Destinatario
- Sres. Enrique Suárez, Enrique Paredes, Mónica Pradenas.
- Unidad Jurídica Seremi Minvu Región de Los Ríos
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos
- Oficina de Partes Minvu Región de los Ríos