



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD DE SUPERVISIÓN  
Equipo Planificación Comunal  
Interno N° 894 -2013  
Ingreso N° 0105203 de fecha 14.12.2012

ORD. N° 1801 /

ANT.: 1. Presentación de fecha 16.11.2012 del Concejal Sr. Andrés Vicuña Videla.  
2. Ord. N° 5229 de fecha 29.11.2012 de Jefe Depto de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU RM.  
3. Ord. N° 183 de fecha 13.12.2012 de DOM de Melipilla.

MAT.: **MELIPILLA:** Art. 4° L.G.U.C. Informa aplicabilidad de normas del PRC de Melipilla en cuanto a exigencia de portal y estacionamientos, a proyectos en terrenos frente a la Plaza de Armas.

SANTIAGO, 25 ABR 2013

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. LUCIO ARIAS MÉNDEZ  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES – MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA

1. Como es de su conocimiento, esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo ha recibido reiteradas presentaciones, como la citada en el antecedente N° 1, planteando preocupación por la aplicación aparentemente poco clara que hace esa Dirección de Obras Municipales de ciertas normas del Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla, para los proyectos emplazados en las propiedades frente a la Plaza de Armas, como las normas relativas a las exigencias de estacionamientos y la de incluir un "portal" en su frente al espacio público, (estipulado este último en el artículo 16 Zona ZCM 1 de la Ordenanza Local de la Modificación Zona Centro de Melipilla, aprobada por Resolución 17/2002 del GORE Metropolitano, publicada en el Diario Oficial de 03.07.2002), dado que se ha observado una baja provisión de estacionamientos y que a algunos proyectos de edificios se les ha exigido incluir el "portal" en su frente y a otros no.  
Es así que esta Secretaría hace pocos meses le solicitó información al respecto (por Antecedente N° 2) y usted remitió el último informe por documento del Antecedente N° 3, relativo al proyecto de calle Serrano N° 469 y al de calle Plaza de Armas N° 489, colindante con el anterior.
2. En el último documento recibido se informó lo siguiente:
  - a) En el caso de la construcción existente en calle Serrano N° 469, usted indica que se ha acreditado que no existe contravención al PRC, "como dice en Resolución de Sumario N° 1918 de fecha 11 de enero de 2012, de la Contraloría General de la República, la cual se adjunta". En relación al documento mencionado se debe precisar que la referencia debería hacerse al Oficio N° 1918 del Órgano Contralor, de fecha 11.01.2012, que remite Resolución Exenta N° 117 de fecha 05.01.2012, del señor Contralor General de la República, que dispuso el sobreseimiento del proceso disciplinario instruido. En este caso recordemos que no se consultó portal de 3 metros, sino una marquesina de aproximadamente 1,5 metros de ancho, en tanto que en materia de estacionamientos el interesado solicitó acogerse al artículo 2.4.1 de la OGUC, por lo cual de los 31,46 estacionamientos exigibles, de acuerdo a la superficie del proyecto, se le aceptó acreditar el arriendo de 22 estacionamientos en calle Barros N° 333, a menos de 600 metros de distancia del equipamiento al que servirán.

- b) En relación a la obra colindante, ubicada en Plaza de Armas N° 489, usted señala que cuenta con permiso de edificación N° 26 de fecha 01.03.2012 y *“cumple con la normativa vigente como lo corrobora el informe favorable de Revisor Independiente N° 2179-PE de fecha 13 de octubre de 2011, adjuntos”*. Sin embargo los documentos recibidos son inconsistentes, pues los planos de arquitectura recibidos (3 láminas) muestran “portales” a las dos calles que enfrenta el proyecto, de 3 metros de ancho por 3.1 metros de alto, en tanto el informe del revisor señala en su página 2 que *“no contempla “portal” cubierto”*. En materia de estacionamientos, el revisor independiente señala que el interesado solicita acogerse al artículo 2.4.1 de la OGUC, en tanto en el plano de emplazamiento (plano A00) se indica que son exigibles 6 estacionamientos y que el proyecto consulta igual número de ellos, (no obstante que de acuerdo a la norma local vigente para la Zona Centro ZCM 1 y por la superficie del proyecto resultan exigibles 15,17 estacionamientos), verificándose luego que al final del Permiso de Edificación se agrega una nota, que indica que *“Presenta declaración jurada según lo requerido en el Art. 12 de la Ordenanza Local (debiera decir artículo 11 de la Modificación al PRC Zona Centro) arrendará la cantidad de 15 estacionamientos, incluyendo 1 para discapacitados a una distancia no mayor a 600 metros. Al momento de la recepción deberá ingresar el Contrato de Arriendo”*. (El paréntesis es nuestro).

De lo anterior se desprende que su Dirección de Obras Municipales efectivamente ha aplicado criterios distintos, para hacer las exigencias de estacionamientos y del portal a que se refieren los artículos 11 y 16 de la Ordenanza Local de la Modificación Zona Centro del PRC de Melipilla, respectivamente, a lo menos en los proyectos de los dos predios colindantes aludidos.

3. A la luz de los antecedentes antes referidos, considerando además las normas generales sobre la materia provenientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, y de su Ordenanza General, OGUC, y teniendo presente las disposiciones del PRC de Melipilla (aprobado por D.S. N° 77 MINVU del 04.05.1988, publicado en el Diario Oficial de 06.06.1988) con sus modificaciones posteriores, es necesario recordar lo siguiente:
- a) En el tema de la provisión de los estacionamientos necesarios para una actividad proyectada, el Director de Obras Municipales (DOM) tiene atribuciones para autorizar excepciones a las exigencias en la materia, al tramitar un permiso de edificación, conforme a lo previsto en el artículo 2.4.1 de la OGUC, en los casos de solicitudes fundadas de los interesados, para lo cual debe evaluar la concurrencia de las causales que lo permiten y los correspondientes fundamentos esgrimidos por los interesados, a fin de aplicar correctamente esta norma excepcional. Además, atendido a lo dispuesto en el artículo 2.4.2. de la OGUC, el cumplimiento de los requisitos para la provisión de estacionamientos deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales en forma previa al otorgamiento del permiso de edificación respectivo.
- b) En cuanto al tema de la inclusión de un portal de 3 metros de ancho por 3 metros de alto mínimo, que se debe considerar en los proyectos que se emplacen en los predios que circundan la Plaza de Armas de Melipilla, es una exigencia que emana del artículo 16 Zona ZCM 1 de la Ordenanza Local de la Modificación Zona Centro de Melipilla, aprobada por Resolución 17/2002 del GORE Metropolitano, publicada en el Diario Oficial de 03.07.2002, que modificó el PRC de Melipilla de 1988 y que se encuentra vigente.
- c) La exigencia anterior se basó en el artículo 2.7.7 de la OGUC, que señala textualmente lo siguiente:
- “La Municipalidad, a través del Plan Regulador Comunal o Seccional, podrá exigir la construcción de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. En tal caso, el Director de Obras Municipales fijará las características de las arcadas, pórticos, u otros, de dichos portales y de las marquesinas.”*
- d) Por su parte, el artículo 1.1.2 de la OGUC define “portal” como *“espacio abierto y cubierto que antecede a los recintos interiores de una construcción”*, a lo que se puede agregar que tendrá *“arcadas, pórticos, u otros”*, con las características que a esos elementos les fije el DOM, conforme lo indicado en el ya mencionado artículo 2.7.7 de la OGUC.
- e) Por otra parte, el concepto de “marquesina” si bien no cuenta con una definición expresa en la Ordenanza General, su alcance se obtiene de lo señalado en sendos artículos de la misma OGUC, uno de ellos el 2.7.1, que indica que las “marquesinas”, entre otros elementos allí mencionados, son *“cuerpos salientes”* que pueden sobresalir *“del plano*

vertical levantado sobre la línea oficial", que el "Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir ... a partir de la altura de los 3 m" ... "medidos en todos y cada uno de los puntos de la línea oficial, a partir del nivel de la acera". En tanto conforme al artículo 2.7.3 de la OGUC, las "marquesinas" se consideran entre otros que se mencionan, como "elementos decorativos que se consulten en las fachadas de edificios", los que "deberán consistir en elementos estructurales autosoportantes capaces de resistir solicitudes provenientes de sismos y otros fenómenos naturales, para evitar su desprendimiento", a lo que se puede agregar que sus características también las fijará el DOM, conforme a lo indicado en el antes transcrito artículo 2.7.7.

- f) De lo señalado en los párrafos anteriores se desprende que un "portal" es distinto de una "marquesina", dado que el primero es un espacio abierto y cubierto que cuenta con arcadas, pórticos u otros elementos para estructurarse, en tanto el segundo es un elemento saliente de la fachada, con una estructura autosoportante, por lo tanto no pueden considerarse elementos equivalentes sino diferentes.
- g) Es así que si la facultad otorgada al Plan Regulador Comunal o Seccional, para exigir la construcción de portales o de marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público (según el artículo 2.7.7 antes aludido), es utilizada parcialmente, permitiendo el instrumento de planificación territorial sólo uno de esos elementos arquitectónicos, ese es el que el DOM deberá exigir que se cumpla en los permisos de edificación que apruebe y no el otro.
- h) En el caso en comento, el Plan Regulador Comunal de Melipilla, a través de la Modificación Zona Centro de Melipilla, aprobada por Resolución 17/2002 del GORE Metropolitano, publicada en el Diario Oficial de 03.07.2002, estableció expresamente la exigencia de "portal" y no de "marquesina" en el entorno de la Plaza de Armas de la ciudad, al señalar expresamente en el artículo 16 de la Ordenanza de la mencionada modificación, para la "Zona ZCM 1 Centro de Melipilla 1", entre las normas de "Subdivisión Predial y Edificación", en la letra i) lo siguiente:
- "i) Portales: los edificios en los sectores indicados (frente plaza) deberán incluir portal de 3.0 m de profundidad y mínimo 3.0 m de alto. Sobre el portal se podrá construir los restantes 3 pisos. En las restantes calles se podrá anteponer pasillos cubiertos o portales con las mismas características que los anteriores, manteniendo la línea oficial. En ambos casos se deberá conservar un uso exclusivo público y no se deberá obstruir con elementos adicionales el paso peatonal."*
- i) Por otra parte, el artículo 6 de la misma Ordenanza antes mencionada, indica que se deberá tener presente las disposiciones "tendientes a establecer la armonía y unidad de las fachadas en las edificaciones del Área Central". Así se indica que "Para la otorgación del permiso municipal, el propietario deberá presentar planos de fachadas que incluyan las edificaciones definitivas vecinas o de mayor significación en el mismo paramento de la cuadra. La Dirección de Obras verificará que se han adoptado las alturas de algún elemento arquitectónico de término de primer piso, tales como cornisas, marquesinas o voladizos existentes, a fin de armonizar el espacio urbano de la calle."
- j) En cuanto a las exigencias antes aludidas y a todas las normas aplicables a los predios urbanos de la comuna, se debe tener presente que deben ser informadas por el Director de Obras Municipales, conforme lo establece el artículo 1.4.4 de la OGUC mediante el "Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo".
- k) Finalmente se debe recordar lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.4.1 de la OGUC, que señala lo siguiente:
- "El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General."* (El subrayado es nuestro).

4. En atención a todo lo anteriormente señalado y conforme a las atribuciones de esta SEREMI, relativas a supervigilar la aplicación de la normativa técnica, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se debe hacer presente a usted lo siguiente:

- a) En materia de estacionamientos a incluir en los proyectos, para complementar todos los usos de suelo permitidos, su Dirección de Obras Municipales deberá aplicar las exigencias que establece el Plan Regulador Comunal y sus modificaciones vigentes, para las distintas zonas del área urbana de la comuna y según los distintos destinos que tengan las edificaciones. En los casos en los cuales se solicite aplicar el artículo 2.4.1 de la OGUC, se deberá evaluar la concurrencia de las causales que lo permiten y los fundamentos esgrimidos por los interesados, a fin de aplicar correctamente esta norma excepcional. En todo caso, se debe considerar que el cumplimiento de las exigencias de estacionamientos deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales, previamente al otorgamiento del permiso de edificación respectivo.
- b) La indicación de incluir "portales" en las edificaciones que se proyecten en los predios ubicados en las calles que enfrentan la Plaza de Armas de Melipilla, es una norma plenamente vigente, (desde el 03.07.2002), conforme lo establece la Ordenanza de la Modificación al PRC de Melipilla Zona Centro, para la Zona ZCM 1 Centro de Melipilla 1. Por lo tanto corresponde que su Dirección de Obras Municipales aplique la disposición correspondiente y exija, de manera obligatoria, su cumplimiento en los casos que así se indican (frente a la plaza de armas) y permita su aplicación en los casos que se plantean como una opción del interesado (frente a las restantes calles incluidas en la Modificación de la Zona Centro de Melipilla), para lo cual el Director de Obras deberá fijar las características de los mencionados portales.
- c) En los Certificados de Informaciones Previas (CIP) que emita su Dirección de Obras Municipales, se deberá consignar toda la información normativa proveniente de los instrumentos de planificación vigentes, correctamente transcrita, conforme al artículo 1.4.4 de la OGUC. En este sentido, usted deberá arbitrar las medidas de corrección necesarias para que los CIP que se emitan para las propiedades emplazadas en la Zona ZCM 1 Centro de Melipilla 1, sean claros al hacer referencia a las exigencias de "portales", y no sigan repitiendo los errores detectados, a lo menos, en los casos de los dos proyectos mencionados en los puntos 1 y 2 de este oficio, en cuyos CIP tenidos a la vista se observa que al final de los mismos, en un punto de "Observaciones", y antes de transcribir el texto de la letra i del artículo 16 de la Ordenanza de la Modificación al PRC Zona Centro, relativo a los "portales", se indica la frase "Obs. antejardín en equipamiento:", lo que ciertamente induce a error y es una equivocación, dado que para esta Zona no se exige antejardín para ningún uso de suelo, (según letra g del artículo 16 de la Ordenanza antes citada), y en la línea 8 de los mismos CIP, se indica que no se contempla antejardín.
- d) Finalmente se recomienda y solicita mayor prolijidad en el trabajo de esa Dirección de Obras Municipales, en la revisión de expedientes ingresados a trámite, en la emisión de los certificados de informaciones previas, de permisos de edificación y de certificados de recepción definitiva de obras de edificación, dado que en los expedientes tenidos a la vista se ha observado errores y omisiones en los documentos mencionados.

Saluda atentamente a usted,



**JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

  
FBP / FRS / EGB / lpc

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario

C/c Sr. Andrés Vicuña Videla  
-Teléfono 09-8895304

Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.  
(EGB 10.04.2013)