



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

ORD. N° 1 5 6 6 /

ANT.: 1) Presentación del 3-6-13 de la Arqto. Tatiana Fullerton C.  
2) Notificación N° 210 de 22-5-13 del Dpto. de Rentas Municipales de la I. Municipalidad de Viña del Mar

MAT. Factibilidad de uso de suelo para casa de reposo para adultos mayores a ubicarse en calle Julio Fossa C. 130, Reñaca, Viña del Mar.

VALPARAISO, 19 JUN 2013

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

**A : ARQTO. TATIANA FULLERTON CASTRO**

- 1.- Esta Seremi con fecha 03-6-11 recibió su apelación motivada por lo informado desfavorablemente por la dirección de obras municipales de viña del mar, según expresa la notificación N° 210 del 22-5-13 del dpto. de rentas municipales adjunta a los antecedentes, en relación a la factibilidad de emplazar una casa de larga estadía para adultos mayores en el predio ubicado en calle Julio Fossa Calderon 130, sector Los Almendros de Reñaca.
- 2.- La observación de esa D.O.M. se fundamentó en que el destino propuesto, no se encontraría permitido en la zona en que se localiza el terreno (Zona V1) del plan regulador comunal, toda vez que no se consideró expresamente entre los admitidos, y se encontraría “expresamente prohibido” conforme a lo aseverado en el párrafo segundo de dicha notificación.
- 3.- Por su lado, Ud. planteó su parecer en el sentido que dicho uso del suelo no debiera considerarse como prohibido, teniendo en cuenta lo instruido por la DDU mediante la circular 227-09 que en lo principal señala que para los efectos de establecer una “prohibición expresa” de algún uso del suelo, no corresponde homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como “usos de suelo prohibidos”: “todo uso no indicado precedentemente”, agregando que la prohibición o restricción expresa del destino o actividad requiere que se señale específicamente y explícitamente en el plan regulador comunal, la actividad que no podrá desarrollarse en la zona respectiva, lo que no acontece respecto del destino propuesto en este caso.
- 4.- Estudiados los antecedentes, teniendo en cuenta las disposiciones técnico-legales atinentes a la materia y lo dispuesto por el P.R.C. vigente, (DA 10.949-2002), esta Seremi es del siguiente parecer:
  - 4.1 La ordenanza general de urbanismo y construcciones en su artículo 2.1.25 define lo concerniente al uso residencial del siguiente modo:

*“Artículo 2.1.25. El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.”*

4.2 Por otro lado, la circular de la D.D.U. específica N° 54 del 9-7-07 en su punto 3° señala que el concepto de establecimiento de larga estadía para adultos mayores es homologable al destino o actividad de “hogares de acogida” contemplado dentro del uso de suelo residencial en el citado artículo 2.1.25 de la OGUC, por corresponder a establecimientos de residencia de adulto mayor que no contemplan dentro de sus programas atención de asistencia médica permanente.

4.3 No obstante, la D.D.U. en el punto 6° de la misma circular 54-07 instruyó en lo que interesa, lo que a continuación transcribimos:

*“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 D.O.M. 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 aquel, en cuyo caso podrán autorizarse todas las actividades que dicho uso contempla.*
- *Que el instrumento de planificación territorial permita solo algunos de los destinos o actividades comprendidas en el artículo 2.1.25 y 2.1.33 (de la ordenanza general de construcciones y urbanización), según sea el caso, para lo cual deberán estar expresamente permitidos para poder ser autorizados.”*

4.4 Normativa del Plan Regulador Comunal:

a) El predio se encuentra situado en un sector de la Zona V-1, la que permite, entre otros, el uso del suelo “Residencial” precisando que dentro de dicho uso solo se permite el destino “Vivienda”, prohibiéndose todos los no consignados en los numerales anteriores, expresamente el hospedaje en todas sus formas, servicios artesanales y profesionales, norma que le transcribimos sintéticamente a continuación, para su mejor conocimiento:

Zona V 1

- **Usos permitidos:**

Residencial : solo vivienda

Equipamiento: culto, cultura, educación, salud, social y seguridad.

Espacio público y áreas verdes.

- **Usos prohibidos:**

“todos los no consignados en los numerales anteriores, expresamente el hospedaje en todas sus formas, servicios artesanales y profesionales”

b) Además, en el Art. 3° de su Ordenanza, el plan regulador comunal vigente, señala genéricamente un listado referencial de usos del suelo y destinos; en cuanto al uso residencial solo alude a actividades complementarias a la vivienda, tales como pequeños comercios, o actividades profesionales definidas en el Art. 2.1.26 de la ordenanza general de urbanismo y construcciones, no incluyendo los “Hogares de Acogida”, lo que en el caso de la Zona V1 en que se ubica la casa de reposo propuesta, se confirma con la norma, que permite dentro del destino residencial solo la “vivienda”.

5.- Del análisis de la normativa imperante del plan regulador comunal vigente, anteriormente señalada, y teniendo en cuenta lo instruido por la División de Desarrollo Urbano, podemos concluir la improcedencia de acoger el destino propuesto lo que se debe a que la normativa que el referido Plan Regulador establece en la zona respectiva (V-1), no permite expresamente el destino bajo el cual podría permitirse la casa de reposo para ancianos propuesta, cuales es como ya señaláramos, el de “hogar de acogida” disponiendo, en contrario, que dentro del uso residencial se permite. “solo vivienda” excluyéndose, entre otros destinos, el hospedaje en todas sus formas.

Para poder dar acogida al destino propuesto debiera tramitarse una modificación al plan regulador comunal en lo relativo a los usos del suelo y destinos permitidos, en orden a incorporar explícitamente el destino antes señalado, en la o las zonas urbanas en que se estime conveniente, a juicio del Municipio, a quien le compete el estudio de tal proposición.

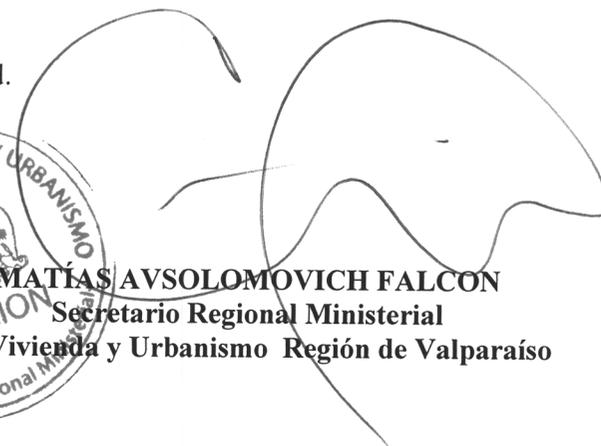
6. Ahora bien, con respecto a lo argumentado por Ud. en cuanto a lo instruido por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio mediante Circular DDU 227, para efectos de establecer la prohibición expresa en el contexto de la disposiciones del artículo 2.1.33 de la OGUC, es del caso aclarar que dichas instrucciones deben entenderse en el contexto de lo señalado por Contraloría General de la República mediante Dictamen N°32019 de 2006, a propósito de una solicitud de la misma División.

En ese sentido, cabe precisar que dicho pronunciamiento fue emitido en el contexto de las disposiciones del artículo 2.1.21 de la OGUC, en particular a la circunstancia que hace la referida norma en cuanto a que "alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial", norma que al tenor del referido dictamen corresponde a una disposición excepcional y en consecuencia su aplicación debe ser restrictiva.

Por lo anterior, no resulta procedente hacer extensivo el criterio contenido en el referido dictamen a situaciones generales, como así también en la Circular DDU 227, los cuales hacen alusión a circunstancias específicas.

- 7.- A fin de dar solución a este tipo de problemas, esta Seremi con motivo de otros casos similares recibidos anteriormente, ha hecho presente al Municipio la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal en diversas materias, entre las cuales se incluye el tema analizado; sin embargo, tales modificaciones son de competencia exclusiva de la I. Municipalidad, sin perjuicio de lo cual insistiremos en la realización de los ajustes requeridos.
- 8- Lo que informamos a Ud. en virtud del Art. 4° del DFL. 458-76, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.

  
**MATÍAS AVSOLOMOVICH FALCON**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

GAA/MPR/HVD

**DISTRIBUCION**

- Interesada Sra. Tatiana Fullerton C. fono 619 14 060 calle Julio Fossa C. 130, Reñaca Viña del Mar.
- D.O.M. de Viña del Mar.
- Asesoría Urbana Municipal.
- Expediente
- Prof. encargado
- Archivo
- Oficina de Partes