

ORD. N° 1079 /

- ANT.:** 1) Su solicitud por Ord. 594 del 19-3-14
2) Ord. 1696 del 17-8-11 de esta Seremi
3) Circular Esp. N°24 del 21-7-10 de la DDU.

MAT.: Edificios o playas de estacionamientos, comuna de Viña del Mar.

VALPARAISO, **16 ABR 2014**

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

**A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

1.- Con fecha 19-03-14 se recibió su consulta relacionada con la factibilidad de uso de suelo para el emplazamiento de la actividad económica “estacionamientos” o “playas de estacionamientos” en lo relativo a las normativas dispuestas por el Plan Regulador Comunal al respecto.

2.- Referente al tema, Ud. da cuenta y solicita en lo principal lo siguiente:

- a) Que esta Seremi mediante el Ord. 1696 de 17-8-11 instruyó a esa Dirección de Obras Municipales en cuanto al uso de suelo que corresponde a la actividad económica destinada a estacionamientos, indicando que debe asimilarse al uso “equipamiento clase servicios” en apego a lo instruido por la D.D.U. mediante su circular específica 24/2010.
- b) Cabe señalar que en los puntos 2.2 y 3 del citado Ord.1696-11, esta Seremi indicó textualmente:

2.2 “Por otro lado, la O.G.U.C. en el inciso segundo del Art. 2.1.33 establece, en lo pertinente, lo que se transcribe enseguida:

“Los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo”

“3.- En consecuencia, y tal como lo expresa claramente la D.D.U. en el punto 5° de su Circular 24-2010, los proyectos destinados a estacionamientos, podrán contar con el permiso respectivo así como informe favorable respecto a su solicitud de patente municipal, en todas las zonas en que el Plan Regulador Comunal permita el uso del suelo equipamiento clase servicios, como asimismo podrá incluirse dicha actividad en cualquier proyecto destinado a equipamiento, en tanto el I.P.T. no lo prohíba expresamente.”

- c) En el punto 1° de su oficio 594-14, Ud. expone que el Plan Regulador Comunal vigente clasificó esta actividad económica dentro del uso de suelo “infraestructura” exigiendo en algunas zonas condiciones de edificación a cumplir por los proyectos, tales como “edificios subterráneos de estacionamientos” requeridos en zona E1, “edificio de estacionamientos” con ciertas condiciones de diseño (Zonas V7, V10RU2, V10RU3), y exigencias de superficie predial mínima en el caso de las zonas I y E5.

- d) Al respecto Ud. plantea su duda en cuanto a si debieran mantenerse o no las exigencias de cumplir con las condiciones de edificación anteriormente reseñadas para poder autorizar la actividad económica en cuestión, aun cuando el uso de suelo corresponda a equipamiento clase servicios y no a infraestructura como la consideró el P.R.C. vigente (D.A. 10.949 del 2002).

3.- En relación al tema esta Seremi es del siguiente parecer:

- a) Que en lo relativo al uso del suelo que corresponde a la actividad económica destinada a estacionamientos, no vinculadas con la dotación de estacionamientos que deben cumplir los edificios, teniendo en cuenta lo instruido por la DDU mediante su Circular Esp. 24-10 queda claro que debe adscribirse a la clase de equipamiento de servicios y no a infraestructura tal como señalamos en nuestro informe por Ord. 1696-11 invocado por Ud.
- b) Con respecto a las condiciones de edificación que estableció en su oportunidad el P.R.C. referidas en el anterior punto 2° letra c), a nuestro juicio debieran mantenerse todas aquellas que importen la aplicación de alguna normativa urbanística según la definición de las mismas contenida en la O.G.U.C. tales como la superficie de subdivisión predial mínima, en el caso de las zonas I y E 5 aludidas por Ud., debiendo prescindirse de aquellas que no constituyen norma urbanística, tales como exigencias de diseño de fachadas, condición de emplazamiento subterráneo u otras.
- c) No obstante en cuanto a las disposiciones relativas a la superficie predial mínima que dispone el Plan Regulador Comunal, deberán revisarse a la luz de lo dictaminado por la Contraloría General de la República acerca de la materia en sus Dictámenes 48546 y 48550 ambos de 2011, toda vez que de conformidad al pronunciamiento de dicho órgano contralor, no corresponde establecer diferentes normas de subdivisión predial mínima según los usos de suelo, clases o destinos, ni considerar como parámetro para tales efectos la superficie "existente" debiendo fijarse una norma de subdivisión predial mínima para la zona o subzona de que se trate, razón por la cual esa Municipalidad deberá arbitrar las medidas tendientes a subsanar tal situación.
- 4.- En resumen esta Seremi viene en concluir que deben aplicarse todas las condiciones de edificación establecidas en el Plan Regulador Comunal vigente en la medida que se inscriban en alguna normativa urbanística de competencia del instrumento de planificación urbana al tenor de lo dispuesto por la O.G.U.C. y los lineamientos impartidos sobre la materia por la DDU (circular 227 de 2009) y la C.G.R., lo que informamos a Ud. conforme al Art. 4° del DFL 458/ 76, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.



MAURICIO CANDIA LLANCAS
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso


MPR/HVD.

DISTRIBUCION

- D.O.M. de Viña del Mar
- Asesoría Urbana Viña del Mar.
- Prof. encargado
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia

SI () NO (X)