



- - 440

ORD.: N° _____ /

ANT.: Su presentación de fecha 27.01.2016

MAT.: Reconsidera interpretación de la norma del PRC de San Antonio en ICH.

VALPARAISO, **17 FEB 2016**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

A : SR. VICTOR VILLANUEVA C.

1. Mediante presentación señalada en ANT., se solicita a esta SEREMI MINVU reconsiderar nuestro pronunciamiento emitido a través del Ord. N° 2701 de fecha 13.10.2015, respecto a la interpretación sobre los usos de suelo permitidos en el predio donde se emplaza el ICH correspondiente a la Ex Estación de Ferrocarriles de San Antonio, que se encuentra normado conforme a lo dispuesto en el artículo 27 y 28 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal

En la presentación se recuerda que esta SEREMI MINVU emitió un oficio favorable respecto a la demolición y reconstrucción del edificio.

Por otra parte se solicita revisar la condición de ICH del inmueble, ya que al ser demolido y reconstruido, dicha condición debería perderse.

Finalmente, como antecedentes a considerar en el análisis sobre la normativa de uso de suelo, se informa que en el inmueble en cuestión, antes del terremoto del 27 de febrero de 2010, desarrolló la actividad comercial del tipo restaurante.

2. Analizados los antecedentes, debemos informar que efectivamente esta SEREMI MINVU emitió un oficio e informe favorable, para intervenir el edificio de la Ex Estación de Ferrocarriles, dicho oficio y pronunciamiento hace referencia sólo a una autorización para demoler, restauración, reparar o reconstruir el edificio de la Ex Estación, en el marco del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de ahí que esta Secretaría Regional Ministerial no pueda pronunciarse sobre las obras nuevas, ni tampoco sobre las normas urbanísticas establecidas en el Plan Regulador Comunal.

Respecto a revisar la condición de ICH del inmueble, debido a que la edificación va a ser demolida, debemos informar que dicha condición debe ser modificada o suprimida a través de una Modificación del Plan Regulador Comunal.

Sobre otra apreciación planteada en su presentación, respecto a que los usos de suelo están asociados sólo al inmueble y no al predio, debemos señalar que dicha afirmación es errada, debido a que la condición de ICH es aplicable tanto al predio como el inmueble, esto queda aclarado en la Circular emitida por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, DDU N° 257 de fecha 18.03.2013, que informa en su numeral 1.2 lo siguiente: *"La identificación de ZCH y/o ICH debe recaer sobre edificaciones y sus predios, y no sobre elementos no habitables o partes de estos..."*.

3. El inmueble correspondiente a la Ex Estación de Ferrocarriles de San Antonio se emplaza en zona ZET (Zona de Esparcimiento y Turismo) según lo establece el Plan Regulador Comunal de San Antonio, vigente desde el 21.06.2006.

Esta zona establece los siguientes usos de suelo permitidos: Residencial, excluyendo vivienda unifamiliar, sólo los hoteles, moteles, hogares de acogida, hospederías, sean remuneradas o gratuitas. Equipamiento de las siguientes clases: científico de escala menor y básico; comercial de escala mediana, menor y básico y ferias artesanales; de culto y cultura de escala mediana, menor y básico; entre otros. (*Subrayado nuestro*)

Sin perjuicio de lo anterior, la misma Ordenanza Local del Plan, establece y declara que la aludida propiedad corresponde a un Inmueble de Conservación Histórica (ICH), por lo mismo, le otorga normas especiales que son compatibles con la protección oficialmente establecida por el IPT. En este sentido el PRC de San Antonio, en su artículo 28 letra e) numeral 7 establece para el predio y Edificio de la Ex Estación las siguientes normas:

Condiciones especiales:

En este edificio cuya expresión formal se proyecta preservar por su importancia histórica y de significación urbana, que lo conforman como un hito reconocible de la comuna, se aplicarán las siguientes normas especiales, para resguardar su perspectiva visual, sin perjuicio de las condiciones de urbanización, subdivisión y edificación señaladas en el artículo 27 de la presente Ordenanza Local:

Uso de suelo permitido: Sólo equipamiento de cultura de escala mediana, menor y básica. Entre los establecimientos de cultura se entienden los centros culturales, museos, galerías de arte, centros de convenciones o similares. Mientras el inmueble sea de dominio del actual propietario particular, se mantendrá el uso de suelo comercial existente, mientras no constituya un menoscabo al patrimonio arquitectónico y cultural del edificio. (*Subrayado nuestro*)

Uso de suelo prohibido: Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos; residenciales y estaciones de telefonía celular o similar.

4. Analizada la norma anterior, se aprecia que la condición de uso de suelo, referida al uso comercial, queda supeditada a quien sea el propietario del Inmueble, situación anómala que esta fuera del ámbito de competencias de un Plan Regulador Comunal. En este sentido, el ámbito de competencias de este tipo de instrumentos está regulado en el artículo 41° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
5. Conforme a lo expuesto, la norma referida a que "Mientras el inmueble sea de dominio del actual propietario particular, se mantendrá el uso de suelo comercial existente", resulta inaplicable, debiendo los permisos de edificación en dicho predio sujetarse a las normas generales sobre uso de suelo establecidas en el artículo 28 letra e) de la Ordenanza Local del Plan, referidas a equipamiento de cultura de escala mediana, menor y básica, equipamiento comercial existente, mientras no constituya un menoscabo al patrimonio arquitectónico y cultural del edificio; y por último cumplir con las condiciones de urbanización, subdivisión y edificación señaladas en el artículo 27 de la Ordenanza Local del PRC.



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

6. En mérito de lo anterior esta SEREMI MINVU precisa con mayor detalle y reconsidera el pronunciamiento emitido a través del Ord. N° 2701/2015, informando que será posible desarrollar en el predio e inmueble de la Ex Estación Ferroviaria un equipamiento comercial, debido a que dicho uso de suelo no puede quedar supeditado a quien sea el propietario del predio e inmueble, conforme a lo ya señalado en el numeral 4 del presente oficio.

Saluda atentamente a Ud.,


HUMBERTO GORIGOITIA CARNEYRO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAISO




D/D/PH/S

DISTRIBUCION

- Destinatario. Los Militares N° 5001, Of. 303, Las Condes, Santiago.

- Archivo

- Oficina de Partes

- **Publicar Transparencia**

SI () NO ()

