

DDU – ESPECÍFICA N° 19 / 2008

CIRCULAR ORD. N° 0528 /

ANT.: Diversas consultas.

MAT.: Aplicación del inciso segundo del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

NORMAS URBANISTICAS; ESTACIONAMIENTOS.

SANTIAGO, 30. JUNIO. 2008.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División dos consultas, solicitando emitir un pronunciamiento con relación a la aplicación del inciso segundo del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual permite resolver la exigencia de estacionamientos que genera un proyecto, en otros predios que consulten estacionamientos. En particular consultan respecto de la condición del otro predio y requisitos que deben cumplir los estacionamientos afectos a dicho artículo.
2. Sobre el particular se transcribe a continuación parte del informe en derecho que la División Jurídica de este Ministerio emitió al respecto:

“Cabe recordar que el inciso segundo del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General dispone que las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 metros tratándose de edificios de vivienda y 600 metros en caso de otros usos, debiendo el propietario acreditar, ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo o el título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.

De la disposición transcrita se desprende que para que el propietario pueda cumplir con las exigencias de estacionamiento fuera de su predio, deben concurrir los siguientes requisitos copulativos: a) Que se trate de otros predios que consulten estacionamientos; b) Que esos estacionamientos no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio; c) Que se cumpla con los distanciamientos prescritos en dicha norma y d) Que el propietario acredite ante la Dirección de Obras Municipales el título que le permite la ocupación de esos estacionamientos.

Respecto al primer requisito, esto es que se trate de otros predios, tal como Ud. señala, la Ordenanza General define en su artículo 1.1.2. el vocablo "predio" disponiendo que es la denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público. Cabe tener presente que debido a que el vocablo "predio" se encuentra definido expresamente en la Ordenanza General no puede dársele a éste un significado distinto al señalado por dicho reglamento.

Por lo anterior a juicio de esta División, el inciso segundo del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General no contempla la posibilidad de cumplir las exigencias de estacionamientos en bienes nacionales de uso público, ya que dicho precepto no dispone que se cumpla en otra "obra" que consulte estacionamientos, como Ud. expresa en su Oficio del Ant., sino en "otros predios", que puede ser bienes públicos o privados, pero no en bienes nacionales de uso público que son aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda y su uso pertenece a todos los habitantes de la nación.

Es del caso recordar que las Municipalidades, según lo prescrito en el artículo 5° de su Ley Orgánica Constitucional N° 18.695, tienen la atribución de administrar los bienes nacionales de uso público, incluido su subsuelo, existentes en la comuna. Estos bienes pueden ser objeto de concesiones y permisos. Según el artículo 36 de la citada ley los permisos serán esencialmente precarios y podrán ser modificados o dejados sin efecto, sin derecho a indemnización y, por su parte, las concesiones darán derecho al uso preferente del bien concedido en las condiciones que fije la Municipalidad. Sin embargo, ésta podrá darles término en cualquier momento, cuando sobrevenga un menoscabo o detrimento grave al uso común o cuando concurren otras razones de interés público."

3. En consideración a lo anteriormente expuesto, no procede resolver la exigencia de estacionamientos requerida en virtud del artículo 2.4.2. ya mencionado, fuera del predio, en una obra nueva con unidades de estacionamiento que forman parte de una concesión sobre un bien nacional de uso público.
4. En otro orden de materias, y en relación a la segunda consulta relacionada con los requisitos que deben cumplir los estacionamientos que se emplacen en otro predio conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.4.2. ya mencionado, cumpla con señalar que deben cumplir éstos con las siguientes características: que su adscripción a un determinado

proyecto sea formalmente presentada a la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud del permiso; que los estacionamientos susceptibles de adscribir se encuentren con destinación exclusiva al cumplimiento de este objetivo preciso; que éstos se encuentren físicamente a las distancias máximas permitidas por la Ordenanza General, según sea el caso; que los recintos o construcciones sean reconocidos técnicamente como estacionamientos por la Dirección de Obras Municipales; que su compra, arriendo u otro título de uso sea demostrado ante la Dirección de Obras Municipales mediante la correspondiente documentación legal y su dominio se encuentre inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Saluda atentamente a Ud.,

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER

Jefe División de Desarrollo Urbano

OFJ / MEB / MSB

907, 1300 (27-9)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes U. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Biblioteca MINVU
21. Director SERVIU Región del Bío Bío
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU