

ORD. N° 1395 /

ANT.: Solicitud del 7-5-14 del Señor Pablo Crovetto Espinoza

MAT.: Cambio de destino de vivienda a jardín infantil a emplazarse en sector Recreo Viña del Mar.

VALPARAISO, **23 MAY 2014**

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

A : SR. PABLO CROVETTO ESPINOZA.

1. Esta Seremi con fecha 07-05-14 recibió su consulta relativa a la factibilidad de cambio de destino de vivienda a jardín infantil, a emplazarse en un terreno ubicado en sector Recreo de Viña del Mar.
2. Específicamente su consulta se relaciona con la norma de superficie predial mínima para uso "equipamiento de educación", considerando el caso propuesto en que una vivienda de 230 m2 emplazada en un terreno de 440 m2 requerirá el cambio de destino a jardín infantil, para el cual el Plan Regulador Comunal exige una superficie predial mínima de 1500 m2, lo que no satisface el predio en cuestión.
- 3.- Estudiado los antecedentes y las disposiciones técnico legales atinentes a la especie, esta Seremi, en relación a su consulta le informa lo siguiente:

3.1 Contexto

- a) De acuerdo al Certificado de Informes Previos adjuntado, el predio propuesto, Rol 1203-8, se encuentra ubicado en un sector de la zona RE-2 Plaza Recreo-Traslaviña, de la modificación al Plan Regulador Comunal vigente "Plan Seccional Recreo" aprobado por D.A. 10.016 del 29-9-03.
- b) Conforme al Artículo 13° de la ordenanza de dicha modificación, para la zona RE-2 en que se emplaza el predio propuesto se establece en lo que interesa la siguiente normativa:

"Superficie predial mínima"

- Para vivienda : 400 m2
- Para educación: 1500 m2.

3.2 Análisis:

- 3.2.1 Con respecto a su consulta relativa a la procedencia de fijar una superficie mínima para el equipamiento de educación, en forma diferenciada a la vivienda, cabe observar lo siguiente:

- a) La Contraloría General de la República se ha pronunciado en diversas oportunidades sobre el tema, lo cual puede advertirse de la revisión de los Dictámenes 54958-09, 11101-10, 38145 y 48550, ambos de 2011.

A continuación transcribimos, en lo que interesa, parte del Dictamen 48550 del 2-8-11 del órgano contralor:

“Con todo, es preciso apuntar que de acuerdo a la jurisprudencia de este órgano fiscalizador contenida en los dictámenes 54958 de 2009, 11101 de 2010 y 38145 de 2011, no corresponde establecer diferentes normas de subdivisión predial mínima según los usos de suelo, clases o destinos, ni considerar como parámetro para dichos efectos la superficie “existente” como sucede en el instrumento de planificación territorial de la especie ya que tal regulación se aparta de lo prescrito en el artículo 2.1.10 numeral 3° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo fijarse una norma de subdivisión predial mínima para la zona o subzona de que se trate ..”

- b) En consecuencia la fijación de la norma en comento que se hizo en su oportunidad en el Plan Seccional Recreo, diferenciada por usos de suelo, deberá ser reestudiada por la Municipalidad teniendo en cuenta lo dictaminado por la C.G.R. a través de los dictámenes antes referidos, e introducir las modificaciones que procedan al referido instrumento de planificación urbana de conformidad a la legislación vigente, para cuyos efectos derivaremos copia informativa del presente oficio a la Asesoría Urbana Municipal.

3.2.2 Respecto a la factibilidad de cambio de destino de la vivienda existente a uso educacional en cuanto a la superficie predial del lote en que se emplaza:

- a) Al respecto cabe observar que la C.G.R. también se ha referido al tema lo cual puede advertirse de la revisión de los dictámenes 38145 de 2011 y 48550-11 en los que a propósito de presentaciones de particulares recurrentes, ha expuesto en lo que interesa, los lineamientos que transcribimos a continuación

*“resulta menester considerar por una parte, que el artículo 116 inciso sexto del DFL 458-75, Ley General de Urbanismo y Construcciones, previene, en lo que importa, que se entenderá por normas urbanísticas, aquellas contenidas en esa ley, en su ordenanza general y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones loteos o urbanizaciones en lo relativo, entre otros aspectos, a superficie predial mínima, y por otra, que el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (DS 47-92) al definir las expresiones “normas urbanísticas” distingue las que son aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones, de las que afectan a una edificación, mencionando la concerniente a la superficie de subdivisión predial a propósito de las primeras” **

*transcripción del inciso 4° del Dictamen 48550-11 de C.G.R.

- b) Por consiguiente y sin perjuicio de lo observado en nuestro anterior punto 3.2.1, es de nuestro parecer que la norma sobre superficie predial mínima para educación, que dispuso en su oportunidad el Plan Seccional Recreo, no debiera afectar a las proposiciones vinculadas con la edificación como es el caso del cambio de destino que Ud. requiere, que se practicaría respecto de un predio y edificación habitacional existentes, no involucrando procesos de loteo, subdivisión o urbanización predial.

4.- En razón lo precedentemente expuesto, respecto de sus consultas, esta Seremi viene en concluir, en resumen, que no es procedente que la norma sobre superficie de subdivisión predial mínima sea establecida en forma diferenciada por usos, debiendo establecerse una norma de subdivisión predial mínima para la zona o subzona de que se trate, y en lo relativo a la factibilidad del cambio de destino propuesto en cuanto al tamaño predial existente, cabe señalar que la exigencia dispuesta por el Plan Seccional no aplica en el caso de marras, lo que le informamos conforme al Art. 4° del DFL 458-75 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

- Interesado, cel. 99052560
 - D.O.M. de Viña del Mar
 - Asesoría Urbana I. Municipalidad de Viña del Mar.
 - Expediente
 - Prof. encargado
 - Archivo
 - Oficina de Partes
 - Publicar Transparencia
- SI () NO (☒)