



*25.2 Emplazamiento de accesos. Se permitirá un sólo acceso vehicular por predio con un ancho máximo de 6 metros, excepto en los casos en que dos o más accesos se distancien entre sí 10 o más metros o el predio colinde con dos o más vías.*

*En las situaciones de esquina los accesos quedarán a la distancia mínima que se señala a continuación, según el tipo de vía, las que se aplicará a partir del punto de intersección de las líneas oficiales de cierre que definen la esquina:*

*Para calles locales 11 m*

*Para calles de servicio 12 m*

*Para calles colectoras 16 m*

*Para vías troncales 20 m*

*Sin embargo, las distancias señaladas serán aumentadas en un 50% cuando se trate de estacionamientos con alta frecuencia de entradas y salidas de vehículos, como es el caso de edificios y playas de estacionamientos y en calles de alto tráfico vehicular. En casos de predios ubicados en esquina, cuyos frentes prediales sean inferiores a las distancias mínimas fijadas según el tipo de vía o que la vía presente tránsito eventual de vehículos, podrán ser rebajadas las distancias señaladas hasta en un 50%.*

*25.3 Las rampas de acceso. En los casos de predios con pendientes inferiores a 20%, los accesos deberán disponer al interior del predio de un tramo de 5 metros de longitud, medidos a partir de la línea oficial de cierre de la propiedad, con una pendiente no mayor del 8% respecto de la horizontal. En los casos de viviendas individuales dicho tramo podrá tener un mínimo de 3m. de longitud.*

*En casos de terrenos con pendientes superiores al 20%, previa presentación de estudio topográfico que así lo justifique se determinará el largo y pendiente del tramo de detención, junto con ello el propietario deberá presentar un plano a la D.O.M. con el trazado del acceso vehicular propuesto, solucionando las contenciones del suelo, el escurrimiento de las aguas lluvias y la continuidad de circulación peatonal..."*

Dicha norma fue establecida en el referido IPT bajo la vigencia del artículo 2.4.4 de la OGUC en su versión modificada por el DS 75 de 2001, el cual se encuentra vigente hasta el día de hoy con algunas modificaciones menores que no viene al caso referir y el cual contemplaba la siguiente redacción:

*"Los edificios o instalaciones que originen el paso frecuente de vehículos por la acera, desde o hacia la calzada adyacente, deberán cumplir los siguientes requisitos:*

- 1. Sus accesos y salidas no podrán interrumpir las soleras, sino que ellas deberán ser rebajadas.*
- 2. La longitud de cada rebaje de soleras no podrá ser superior a 14 m y el cruce con la vereda tendrá un ancho máximo de 7,5 m.*
- 3. Entre los accesos o salidas sucesivas, correspondientes a un mismo predio, deberá existir un refugio peatonal de una longitud mínima de 2 m, en el sentido de la circulación peatonal.*
- 4. El punto de inicio más próximo a la esquina del rebaje de solera o salida vehicular, no podrá distar menos de 6 m de la línea de detención de los vehículos, ni menos de 10 m de la intersección virtual entre las líneas de solera de dicha esquina.*

*Las disposiciones de este artículo son sin perjuicio de los requisitos especiales establecidos en el Título 4 de esta Ordenanza según el destino de las edificaciones."*

De lo anterior, cabe apreciar que el artículo de la Ordenanza General recién citado, demarcaba con claridad las características que deben observar los accesos vehiculares, siendo necesario además señalar, que en la data de elaboración y aprobación del IPT, no existían disposiciones que



permitieran regular otros asuntos tales como las condiciones y características de los accesos a los estacionamientos. La Circular DDU 227 sobre ello señala lo siguiente:

*"... los planes reguladores comunales están facultados sólo para regular los siguientes aspectos de esta norma urbanística:*

- Establecer la dotación mínima de estacionamientos.*
- Prohibir el uso compartido de la exigencia de estacionamientos."*

La misma circular, señalaba expresamente lo siguiente:

*"...los instrumentos de planificación territorial no tienen competencias para establecer estándares de diseño, ni de las vías internas que acceden a ellos, así como características, dimensiones u otras disposiciones que se aparten de lo señalado en el párrafo anterior..."*

En atención a lo anterior es posible advertir no sólo que las disposiciones del artículo 25 del PRC de Viña del Mar no encuentran sustento en la normativa de urbanismo y construcciones, sino que en ciertos aspectos regula el asunto de un modo distinto, - incluso contrario -, a lo preceptuado en la OGUC.

En atención a lo señalado, el DOM de Viña del Mar debe abstenerse de aplicar el artículo 25 de su ordenanza toda vez que, por una parte, dicha norma se aparta de lo establecido en el artículo 2.4.4 de la OGUC, y por otra, debido a la necesidad de observar el cumplimiento de la jurisprudencia contenida en los dictámenes 49412 de 2012, 32132 de 2013 y 30764 de 2014, entre otros, donde se ha sostenido que el DOM debe abstenerse de aplicar normas que carezcan de sustento jurídico como la aquí revisada.

En atención a lo señalado, se ratifica y complementa nuestro pronunciamiento emitido a través de oficio ORD N°289 de 2017, todo lo cual se informa en atención a las facultades establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



Saluda atentamente  
  
EVELYN MANSILLA MUÑOZ  
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE VALPARAÍSO

HEGN/LPG/FZV

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario
- Copia a DOM Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI ( ) NO (X)