



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

**INTERPRETA NORMA DE ESTACIONAMIENTOS  
ESTIPULADA EN LA ZONA A3-1 Y B1-1 DEL PLAN  
REGULADOR COMUNAL DE VALPARAÍSO, EN  
VIRTUD DEL ARTÍCULO 4º DE LA LGUC.**

**RESOLUCIÓN EXENTA Nº 1307**

**VALPARAÍSO, 18 NOV. 2025**

**VISTOS:**

- a.) El D.L. Nº 1.305 (V. y U.), de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b.) El D.S. Nº 397 (V. y U.), de 1976, que Reglamenta el Funcionamiento de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- c.) La Ley Nº 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- d.) El DFL Nº 458 (V. y U.), de 1976, que Aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- e.) El Decreto Nº 47, (V. y U.), de 1992, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- f.) La Resolución Nº36 de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón, y que Determina los Montos en Unidades Tributarias Mensuales
- g.) El D.S. Nº 22, de fecha 06 de mayo del 2022, que me designa en el cargo de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso.
- h.) Plan Regulador Comunal de Valparaíso vigente (Memoria, Ordenanza y Plano)

**CONSIDERANDO:**

1. Lo establecido en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, el cual faculta a esta SEREMI MINVU a interpretar los instrumentos de planificación territorial.
2. Que, en virtud del análisis efectuado por esta SEREMI MINVU en el marco del desarrollo del proyecto correspondiente al futuro Parque Barón en la comuna de Valparaíso, como así también en la futura intervención de la Bodega Simón Bolívar, emplazada en el mismo sector, se hace necesario realizar un análisis e interpretación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Valparaíso respecto a la norma urbanística de estacionamientos establecida en el artículo 8 de la ordenanza refundida de dicho IPT (Publicada en el D.O de fecha 21.04.2010) y en las zonas A3-1 y B1-1 de dicho instrumento de planificación territorial, (en adelante IPT), las que se emplazan únicamente en los sectores entre el borde costero, la vía Errazuriz, Calle Edwards y Nudo Barón.
3. Que, el análisis de las normas de estacionamientos establecidas en el artículo 8 de la ordenanza refundida del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, y para las zonas A3-1 y B1-1, ha contemplado los asuntos que se detallan a continuación.
- 3.1 El Plan Regulador Comunal de Valparaíso, ha establecido para las dos zonas previamente señaladas, la siguiente norma sobre estacionamientos:

**Zona A3-1:** Serán obligatoriamente subterráneos tanto bajo los espacios de uso privado como de uso público y cumplirán los estándares del artículo 8 de la presente Ordenanza.

**Zona B1-1:** Serán obligatoriamente subterráneos tanto bajo los espacios de uso privado como de uso público y cumplirán los estándares según el artículo 8 de la presente Ordenanza. No obstante



lo anterior, podrán permitirse estacionamientos interiores sobre nivel de suelo sin frente a la calle. El frente a la calle deberá ser utilizado obligatoriamente por comercio.

Debe considerarse, además, a modo general, lo establecido en el artículo 8 de la ordenanza local del PRC de Valparaíso, el que establece diversas exigencias normativas, las que se resumen a continuación:

1. Estándares mínimos de estacionamientos para usos de suelos según O.G.U y C
2. Estándares de estacionamientos mínimos establecidos para cada uso
3. Se consideran estándares de estacionamientos conforme a la superficie útil construida, y de acuerdo a ciertos parámetros y porcentajes (circulaciones, muros, etc)
4. Exigencia obligatoria de EISTU cualquiera sea la cantidad de estacionamientos que genere un proyecto.
5. Exigencias sobre la morfología y dimensiones de los estacionamientos
6. Eximición de la norma de estacionamiento de acuerdo a ciertas condiciones y morfología del sector donde se debe cumplir la norma.

3.2 Que, en lo referido a los contenidos de las normas para las zonas A3-1 y B1-1, dentro de los fundamentos para el establecimiento de dichas zonas se encuentran en la memoria del plan los siguientes:

- ✓ La liberación del uso portuario primario y secundario de un importante sector del Plan de Valparaíso, que plantea la necesidad de armonizar el destino de ese sector con sus potencias y limitaciones con el resto de la ciudad para lograr promover el desarrollo económico y social de ésta.
- ✓ El primer y mayor atractivo que ofrece la ciudad al visitante es el contacto físico y visual con el mar.
- ✓ En Barón se abre la posibilidad de usar un territorio, hoy extraño a la ciudad, que permitiría crear el borde urbano marítimo, en el cual se puedan materializar los usos del borde costero y asegurar su correcta ligazón con el entorno colindante, tanto terrestre como marítimo.
- ✓ Se establecía que para el 2006 se estima terminar las obras del Acceso sur y así liberar definitivamente el borde costero de esos usos molestos, potenciando en cambio los usos de Servicios, Equipamientos, Turismo, especialmente relacionados con actividades propias del borde y del Puerto mismo en su calidad de Terminal Internacional y primer puerto de la costa Asia Pacífico.
- ✓ Se planteó luego como otra alternativa usar Barón como Zona de operación de carga para graneles, pero esa alternativa se desechó por tratarse de carga "sucía", que afecta la operación de carga de fruta, quedando firme la opción de despejar el borde para usos urbanos.
- ✓ La característica del lugar de ser una gran zona plana lo hace posible para usos recreativos deportivos. Hacer el gran parque del plan. Un parque para los visitantes cotidianos y habitantes, para estar en él, ha sido una de las propuestas. La ubicación lejana a los centros de habitar y la dimensión del terreno, no avalan pensar en esa destinación como exclusiva, sin embargo, se considera que el lugar debe recoger todos los usos recreativos deportivos relacionados con el mar y que sea el Parque marítimo Intercomunal uno de los atractivos de este lugar.
- ✓ Está considerado que el uso público como Paseo del borde costero es un bien intransable y deseado, tanto por los habitantes cuanto por los visitantes, por lo que su inclusión en cualquiera de las elecciones que se haga, como compuesto mayoritario es obligatoria.
- ✓ El instrumento propuesto pretende regular el acceso vehicular en el sector de Barón sólo a nivel subterráneo, de modo que el suelo quede liberado a uso peatonal exclusivo.

En definitiva, la intención del Planificador siempre fue, una vez liberado el suelo portuario, y sus actividades trasladadas a otros sectores de la Ciudad (acceso sur), generar suelos que propendan a los usos de Servicios, Equipamientos y Turismo, incluyendo un gran parque, de ahí que se propone regular el acceso al sector de manera subterránea, lo que conlleva a proponer como norma estacionamientos subterráneos, de modo que el suelo quede liberado al uso peatonal exclusivo.



- 3.3 Que de lo anterior, y en sujeción a las reglas generales de interpretación a las que alude el artículo 1.1.5 de la OGUC, se advierte que, en lo literal se desprende una prohibición para el estacionamiento de vehículos en superficie y en lo relativo al sentido y alcance de dichas normas, que se trata de regulaciones que pretenden liberar de elementos disruptivos, como lo son vehículos, a un sector con atributos mixtos de paisaje, esparcimiento con cierta vinculación a la actividad portuaria.

Que, no obstante, la intención del planificador advertida en el párrafo precedente, las normas contenidas en los planes reguladores deben ser establecidas en base al marco normativo que los regula, -fundamentalmente la LGUC y su ordenanza, en especial, el artículo 43 de la LGUC y artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de su ordenanza.

- 3.4 Que, al respecto, a mayor abundamiento, y en relación a las facultades de los IPT de nivel comunal para regular normas asociadas a los estacionamientos, conviene tener presente lo establecido en el artículo 2.4.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el que establece que todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Por otro lado, conforme a lo establecido en la circular 227, emitida por la División de Desarrollo Urbano MINVU en el marco de las atribuciones establecidas en el artículo 4° de la LGUC, esta norma urbanística debe referirse a la dotación mínima de estacionamientos que puede ser definida por el Plan Regulador Comunal, según el destino de las edificaciones.

Conforme a lo anterior, los Planes Reguladores Comunales están facultados sólo para definir los siguientes aspectos de esta norma urbanística:

- ✓ Establecer la dotación mínima de estacionamientos
- ✓ Prohibir el uso compartido de la exigencia de estacionamientos

Cabe hacer presente que los PRC no tienen competencia para establecer estándares de diseño de los estacionamientos, 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, toda vez que éstas son materias de competencia de la OGUC.

- 3.5 Por otro lado, el artículo 2.4.3 de la OGUC, al que hace referencia el artículo 8 de la OL refundida del PRCV, se encuentra actualmente derogado, ya que la figura de EISTU (estudio de Impacto en el Sistema de Transporte Urbano) ha sido reemplazado en la Ley 20.958 sobre aportes al espacio público y normativa reglamentaria atinente.

- 3.6 Adicionalmente, sobre la misma materia, la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República (CGR), contenida, entre otros, en sus dictámenes N°s. 47.951 y 54.958, ambos de 2009 y 72.942, de 2012, ha manifestado que los instrumentos de planificación territorial, al regular aspectos relativos a los estacionamientos, diversos a la dotación mínima de estos, exceden su esfera de competencia.

La misma entidad de control, ha sostenido el criterio de que normas que carecen de sustento normativo no deben ser exigidas. (aplica criterios de dictámenes 49412 de 2012, 30764 de 2014, 12501 de 2016 y 90359 de 2016, entre otros)

- 3.7 Que en virtud de todo lo anterior, se advierte que, si bien la voluntad de la entidad a cargo de la planificación territorial correspondía a liberar de estacionamientos vehiculares un sector con atributos de paisaje, esparcimiento vinculados a las actividades de borde portuario, dicho instrumento carece de facultades para hacerlo por la vía de obligar a la materialización de estacionamientos en subterráneos, motivo por lo cual, aplican los criterios de la jurisprudencia administrativa que impiden exigir el cumplimiento de normas que carezcan de sustento normativo recién mencionados.



- 3.8 Adicionalmente en lo referido a exigencias de estacionamientos establecidas en el art 8 referidas a estándares de estacionamientos conforme a ciertos parámetros y porcentajes específicos asociados a circulaciones y muros, exigencias sobre la morfología y dimensiones de los estacionamientos, eximición de la norma de estacionamiento de acuerdo a ciertas condiciones y morfología del sector donde se emplazara el proyecto específico, así como aquellas exigencias referidas a los EISTU, no resultan ser competencias de los IPT aplicarlas, motivo por el cual tampoco resultan exigibles, pues se apartan de lo preceptuado en la LGUC y u Ordenanza General.
4. Que, de esta forma, resulta relevante y necesario emitir una resolución interpretativa respecto del asunto aquí tratado referente a la norma urbanística de estacionamiento establecida para la zona A3-1 y B1-1 del PRC de Valparaíso y para la aplicación del artículo 8 de la Ordenanza Refundida razón por la cual:

**RESUELVO:**

1. **INTERPRÉTASE** el PRC de Valparaíso en el siguiente sentido:
- 1.1 La norma de estacionamiento establecida para las zonas A3-1 y B1-1 del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, referente a la obligatoriedad de que el cumplimiento de la cuota mínima de estacionamientos en dichas zonas deba realizarse en subterráneos tanto bajo los espacios de uso privado como de uso público, no resulta exigible, dado que dicha exigencia excede la esfera de competencias de un PRC.
- 1.2 Respecto del artículo 8 de la Ordenanza Local refundida, sólo deben aplicarse las exigencias que se encuentren dentro del marco que regula la elaboración de IPT, no procediendo que se exijan normas que se aparten de los estándares establecidos según el capítulo 4, título II de la OGUC.
2. **PUBLÍQUESE** la presente Resolución exenta en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, todo conforme al artículo 1.1.6 de la OGUC y demás normas pertinentes de la LGUC.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**



**BELEN PÁREDES CANALES**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL**  
**VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAÍSO**

**FZV/PJG**  
**DISTRIBUCIÓN**

- Sección Jurídica SEREMI MINVU Valparaíso
  - Departamento Desarrollo Urbano
  - [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)
  - Oficina de Partes.
  - Archivo.
  - Publicar Transparencia
- SI (X) NO ( )

