



Base de Dictámenes

planes reguladores, regularización de edificaciones dañadas por catástrofe, usos de suelo

NÚMERO DICTAMEN 090359N16	FECHA DOCUMENTO 16-12-2016
NUEVO: NO	REACTIVADO: SI
RECONSIDERADO: NO	RECONSIDERADO PARCIAL: NO
ACLARADO: NO	ALTERADO: NO
APLICADO: SI	CONFIRMADO: NO
COMPLEMENTADO: NO	CARÁCTER: NNN
ORIGEN: DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN	
CRITERIO: APLICA JURISPRUDENCIA	

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictamen 47417/2008, 54958/2009, 11101/2010, 85598/2013, 28162/2016, 12501/2016

Acción	Dictamen	Año
Aplica	047417N	2008
Aplica	054958N	2009
Aplica	011101N	2010
Aplica	085598N	2013
Aplica	028162N	2016
Aplica	012501N	2016

FUENTES LEGALES

dto 47/92 Vivie art/5/1/4 num/7 dto 47/92 Vivie art/2/1/25 dto 47/92 Vivie art/2/1/26 dto 47/92 Vivie art/5/1/7

MATERIA

Sobre rechazo de solicitud de regularización que señala, fundado en el incumplimiento de la norma que indica del plan regulador comunal de Lo Prado.

DOCUMENTO COMPLETO

N° 90.359 Fecha: 16-XII-2016

Se ha dirigido a esta Contraloría General la señora Daniela Parra Lavín, reclamando en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lo Prado (DOM), por haber rechazado su solicitud de regularización de las edificaciones existentes dañadas a consecuencia de la catástrofe que indica -efectuado según el artículo 5.1.4. número 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, fundado, en lo que atañe, en que el uso de suelo residencial no estaría permitido en el primer piso en la zona en que se emplaza el inmueble de que se trata, acorde con el competente Plan Regulador Comunal (PRC), sancionado por el decreto alcaldicio N° 2.550, de 2009, de la individualizada entidad edilicia.

Requeridos sus pareceres, informaron la Subsecretaría y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, y el aludido municipio.

Sobre el particular, resulta menester señalar que el citado artículo 5.1.4., número 7, de la OGUC establece un procedimiento simplificado para la regularización de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe, siempre que estas hubieren sido dañadas por aquella que dio lugar a la declaración pertinente y se efectúen las reparaciones que permitan cumplir con las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de instalaciones que ahí se indican.

Agrega ese precepto, en lo que concierne, que dichas regularizaciones estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo, salvo las referidas, entre otras, a uso de suelo.

A continuación, cabe manifestar que el artículo 31, "Zonificación", del PRC, prescribe en su N°1 "Zonas Mixtas Centrales", que en la zona Ejes de Actividad Mixta ZC-2 -en la cual se sitúa la vivienda en comento-, se "permitirá el uso residencial de acuerdo a lo señalado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en los artículos 2.1.25 y 2.1.26. Para el caso de los predios que enfrenten las avenidas San Pablo; Neptuno desde San Pablo hasta el límite urbano norte, y Neptuno desde San Pablo hacia el sur hasta la calle Territorio Antártico, este uso se permitirá sólo a partir del 2° piso" con excepción de las edificaciones que indica.

Definido lo anterior, de los antecedentes tenidos a la vista se aprecia que con

fecha 20 de junio de 2016, la DOM rechazó la solicitud de regularización del interesado porque “el uso de suelo vivienda no está permitido en 1° piso en la zona ZC2 para los predios que enfrentan la calle San Pablo según art. 31 PRCLP” agregando que debía adjuntar patente profesional vigente en los términos que detalla y acreditar cumplimiento del artículo 5.1.7. de la OGUC sobre proyecto de cálculo estructural.

Ahora bien, en armonía con los dictámenes N°s. 47.417, de 2008, 54.958, de 2009 y 11.101, de 2010, de este Órgano Contralor, es del caso expresar que la normativa referida a la fijación y aplicación de los usos de suelo, no contempla la posibilidad de que los instrumentos de planificación territorial regulen el uso de suelo en función de los pisos de una construcción, como acontece en la situación de que se trata, por lo que no corresponde que los planes reguladores comunales establezcan normas como las previstas en el artículo en comento.

Lo indicado, por cierto, es sin desmedro de apuntar, tal como se ha manifestado por esta Entidad de Fiscalización en sus dictámenes N°s. 85.598, de 2013 y 28.162, de 2016, que las normas urbanísticas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate, y no en función de la calle que enfrenta al terreno, como sucede en la especie.

Siendo ello así, dado que el anotado artículo 31 no armoniza con el ordenamiento en vigor en los términos antes expuestos, corresponde que ese municipio se abstenga de aplicarlo, y adopte las medidas necesarias para ajustarlo a la normativa legal y reglamentaria, a través de la pertinente modificación del PRC, informando de ello a la Unidad de Seguimiento de la División de Infraestructura y Regulación de esta Sede de Fiscalización, en el plazo de 30 días contado desde la recepción del presente oficio (aplica el criterio contenido en el dictamen N° 12.501, de 2016, de este origen).

En tales condiciones, no cabe sino concluir que la observación que se impugna no se conformó a derecho, de modo que la DOM deberá ajustar su documento de rechazo en los términos precedentemente acotados.

Transcríbase a la Subsecretaría y a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, a la singularizada unidad de seguimiento, y a la interesada.

Saluda atentamente a Ud.,

Jorge Bermúdez Soto

Contralor General de la República

