



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021- 2678 -2011

Carátula N° 07307 de 06-10-11

ORD. N° 4883 /

ANT.: Oficio N° 060920 de fecha 27 de septiembre 2011 de Contraloría General de la República ingresado con fecha 06 de octubre 2011 a esta Seremi. Solicita informe, remite presentación Municipalidad de Renca.

MAT.: RENCA: Emite informe solicitado al tenor de lo expuesto por Municipalidad de Renca, sobre "guardería" de camiones en zonas residenciales. REF.: N° 217.633/11.

SANTIAGO, 20 OCT 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA

1. Esta Secretaría Ministerial Metropolitana ha recibido su solicitud de informe mediante oficio del ANT., al tenor de lo expuesto por la Municipalidad de Renca en oficio DJ-75 de fecha 16 de agosto 2011, en que solicita un pronunciamiento de ese Órgano Contralor, respecto de la "guardería" de camiones al interior de la propiedad de un particular ubicada en zona residencial mixta del Plan Regulador Comunal, lo que produce ruidos, vibraciones y gases.

De acuerdo a lo que indica el citado oficio, en las zonas residenciales mixtas el Plan Regulador Comunal solo permite viviendas, comercio, oficinas, equipamiento y talleres artesanales inofensivos, por lo que la actividad propia de una empresa de transporte no puede funcionar, ni obtener patente comercial en esta zona.

2. Al respecto debe precisarse en primer lugar, que de acuerdo al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la facultad de pronunciarse y/o interpretar esta misma ley y su Ordenanza General radica en la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, sin embargo puedo informar a usted que en la normativa ya citada, no existe una norma expresa relativa a la actividad "guardería" de camiones.

No obstante lo anterior, es posible constatar que el artículo 2.1.29. de la citada Ordenanza General, define el tipo de uso de suelo Infraestructura y específicamente la Infraestructura de Transporte, que incluye a "terminales de transporte terrestre", determinándose en el inciso cuarto del mismo artículo que, "El Instrumento de Planificación Territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso, que no formen parte de la red, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales, de las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza y demás disposiciones pertinentes."



Por otra parte, el CAPÍTULO 4. DE LOS ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone normas para estacionamientos en relación a proyectos de edificación y/o en relación a usos de suelo, disponiendo en su artículo 2.4.1. 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", y el segundo inciso del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones 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.", sin encontrar alusión a "guardería" de camiones al interior de la propiedad.

A continuación el tercer inciso de este último artículo citado dispone que, "Para los casos de estacionamientos ubicados en otros predios, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble,.. no podrá superar los 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos", lo que sería requisito indispensable si los referidos estacionamientos de camiones se generan a partir de otra actividad con emplazamiento en algún sector de la comuna, debiendo contar con los respectivos permisos de la Dirección de Obras Municipales.

3. La División de Desarrollo Urbano de este Ministerio ha estimado necesario impartir instrucciones en la Circular Ord. N° 0494 de fecha 21 de julio de 2010, DDU-ESPECIFICA N° 24/2010, cuya copia se adjunta, "...respecto a qué uso de suelo, corresponde a la actividad económica destinada a estacionamientos, vale decir aquellos que no se vinculan con la dotación de estacionamientos que deben cumplir los edificios de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial", que podría asimilarse al caso en consulta, señalando que esta actividad "...involucra la prestación de un servicio, por tanto los establecimientos y edificios corresponden a la clase de equipamiento de servicios" y por ende, de acuerdo al "...inciso segundo del artículo 2.1.33. de la OGUC, todas las actividades incluidas en la clase de equipamiento de servicios, se considerarán siempre incluidas en cualquier clase o tipo de equipamiento, salvo que se prohíban en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial, regla que no rige respecto de aquellas actividades correspondientes a servicios artesanales y profesionales".

Sin embargo, es la citada División de Desarrollo Urbano el organismo que cuenta con las facultades, como ya se mencionó, para definir si la condición de una "guardería" de camiones al interior de una propiedad, es asimilable a lo dicho en el párrafo anterior o determinar el uso de suelo correspondiente y/u otras condicionantes normativas, para esta actividad.

4. En relación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago y Plan Regulador Comunal de Renca, sobre los cuales en virtud del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial Metropolitana puede emitir interpretaciones, es posible señalar que la primera de las normas citadas contempla en su Ordenanza, TÍTULO 7°: INFRAESTRUCTURA METROPOLITANA, la tipología Infraestructura de Transporte, normando en el Artículo 7.1.2. el tema "Estacionamientos" que, sin embargo, se refiere principalmente al cumplimiento de estándares de unidades a los distintos tipos de proyectos según destino y otras condicionantes.

En el artículo 7.1.2.3., inciso segundo se dispone que, "...dentro del predio en que se emplaza el proyecto deberá contemplarse, cuando corresponda, los espacios necesarios para el traslado de pasajeros, la carga, descarga, evolución, mantención y detención de vehículos de mayor tamaño, tales como buses, camiones u otros similares...", es decir se trata de una disposición relacionada siempre a edificaciones.

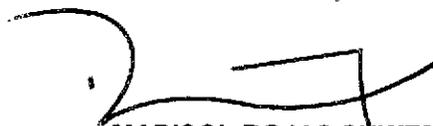
No existe en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago referencia específica al tema en comento que permita asimilar la situación de "guardería" de camiones a alguna de las normas de este texto.



5. Sobre el Plan Regulador Comunal de Renca, éste dispone en su artículo 20º, remitirse a los estándares de estacionamientos de la normativa superior, que hoy en día es el citado Plan Regulador Metropolitano de Santiago, sin otra norma que sea posible interpretar en el sentido de su consulta.
6. Respecto de los ruidos y vibraciones que generan los vehículos, ello puede ser controlado de acuerdo a las facultades que dispone el Ministerio de Salud.

Es todo cuanto puedo informar a usted, reiterándole que corresponde a la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, de acuerdo a sus facultades, cualquier pronunciamiento o interpretación sobre la normativa general al respecto.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP/DSJ/XFO/lpc

Incluye: Ord. N° 1282 de fecha 16 de agosto 2011 de DOM Vitacura

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Teléfono: 689 30.21
Secretaria Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Equipo Supervisión Normativa
Ley de Transparencia Art. 7/g.
Archivo.
XFO-11-209 (13-10-11)