



ORD.: N° 1832 /

ANT.: Su carta ingresada con fecha 07.04.2016

MAT.: Usos de suelo y aplicación del artículo 2.1.25 de la OGUC, para emplazamiento de proyecto en Santo Domingo.

VALPARAISO, 12 JUL 2016

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

A : CRISTIAN SKEWES VODANOVIC

1. Mediante presentación referida en el Antecedentes, se ha solicitado a esta SEREMI MINVU su pronunciamiento respecto a la aplicabilidad de la Circular DDU Específica N° 33/2009, y normativa estipulada en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con la finalidad de poder aprobar locales destinados a hospedajes en predios emplazados en las zonas ZQ-3 y ZI-1 del PRC de Santo Domingo.
2. Analizados los antecedentes, y de conformidad a la normativa vigente de urbanismo y construcciones, esta SEREMI MINVU informa a Ud. que la zona ZQ-3 del mencionado instrumento de planificación territorial establece las siguientes condiciones de uso del suelo:

Usos permitidos: Vivienda, Equipamiento de Educación escala Vecinal, Organizaciones Comunitarias, Comercio Minorista, Servicios Artesanales, Servicios Públicos y Áreas Verdes de escalas Comunal y Vecinal.

Usos prohibidos: Ferias libres y mercados y todos lo no indicados precedentemente.

Por otro lado la zona ZI-1, establece las siguientes condiciones de uso del suelo:

Usos permitidos: Vivienda, Industria, Bodega, Comercio minorista escala comunal, Servicios Artesanales escala comunal y vecinal, Deporte escala comunal, Áreas Verdes escala comunal y vecinal, Usos de Impacto similar al Industrial no contaminante o insalubre, ni peligroso.

Usos prohibidos: Ferias libres, Mercados, Estadios y todos lo no indicados precedentemente.

3. Sobre la posibilidad de asimilar el destino Vivienda establecido en el Plan Regulador Comunal vigente, al uso de suelo Residencial, podemos afirmar que conforme al inciso tercero del mencionado artículo 2.1.25 de la OGUC que establece, "*Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo*", si es posible asimilarlo, sin perjuicio de lo anterior, no es posible establecer que los locales destinados a hospedajes (Como por ejemplo Hoteles) están incluidos en los usos de suelo establecidos en la zona ZQ-3 y ZI-1 del PRC de Santo Domingo por permitirse el uso vivienda, esto queda claramente establecido en la Circular DDU Específica 54 de fecha 09.07.2007, que establece en su numeral 5 lo siguiente:

Por otra parte, de la lectura del artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aplicable al caso en consulta, corresponde a los instrumento de planificación territorial definir los usos de suelo de cada zona de acuerdo a los usos genéricos establecidos en dicho artículo, pudiendo el Plan Regulador Comunal permitir, prohibir o condicionar los destinos o actividades contemplados en cada uno de ellos, a través de las normas urbanísticas.

Para ambos casos deberá cumplirse la condición de que la propiedad cuente con el tipo de uso requerido y en los casos en que no exista el destino solicitado en el proyecto en el instrumento de planificación territorial, el proyecto no podrá ser autorizado por el Director de Obras, siendo facultad de la respectiva Municipalidad modificar el Plan Regulador Comunal, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el caso que se justifique incorporar dicho destino.

4. En mérito de lo expuesto, debemos señalar que cualquier proyecto de hospedaje, sea hotel u otro de similares características, que se pretende emplazar en la dirección aludida en su presentación, no podrá ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Santo Domingo, debido a que las zonas ZQ-3 y ZI-1 del Plan Regulador Comunal Vigente solo permite el uso Residencial del tipo o destino vivienda, lo cual es plenamente concordante con el numeral 4 de la DDU Específica N° 33/2009 que señala: "El Plan Regulador Comunal está facultado para permitir o prohibir todos o algunos de los destinos contemplados en el tipo de uso residencial".

Saluda atentamente a Ud.,

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



MVVD/ALB

DISTRIBUCION

- Destinatario. cristian.skewes@gmail.com / F: 35 2353093
 - Archivo
 - Oficina de Partes
 - Publicar Transparencia
- SI () NO ()

