



ORD.: N° ---3083-- /

ANT.: Carta ingresada con fecha 10.10.2017

MAT.: Informa respecto de aplicación art. 2.1.21 de la OGUC en predio emplazado en 3 zonas del PREMVAL.

VALPARAISO, **26 OCT 2017**

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

A : JUAN RAMON LOPEZ

1. Mediante carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta Seremi Minvu pronunciamiento sobre el uso de suelo de un predio ubicado al costado norte del camino La Pólvara, de 22 ha y situado al interior de un inmueble denominado "Fundo Plantaciones, rol N° 9316-7, con la finalidad de poder emplazar en dicho lugar, un Depósito de Contenedores Marítimos vacíos y un Almacén Extra Portuario.

El mencionado predio, según Ord. DOM N° 814 de fecha 22.05.2014, se emplaza en 3 zonas del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) ZEUI0; ZEUPY y AV. Adicionalmente sobre el área verde se emplaza un área de riesgo en terreno con pendiente ARNP, por lo tanto además se solicita aclarar si para el destino que se pretende instalar, es posible aplicar lo estipulado en el inciso 3° del artículo 2.1.21 de la OGUC.

2. Analizados los antecedentes, y conforme a las facultades entregadas a esta Secretaría, a través del artículo 4° de la LGUC, debemos señalar que efectivamente el predio se encuentra afecto a las 3 zonas ya informadas a través del Ord. DOM 814/2014; ZEUI0, ZEUPY y AV (Más un área de riesgo ARNP)

Para poder instalar en la totalidad del predio el destino propuesto, "Depósito de Contenedores Marítimos vacíos y un Almacén Extra Portuario", es necesario analizar los usos de suelo permitidos en cada una de las zonas del PREMVAL.

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ZEUI 10.

Usos de suelo Permitidos.

- Residencial.
- Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios.
- Actividades Productivas de carácter inofensivo.
- Infraestructura:
 - De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
 - Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- Espacio Público.
- Área Verde.

Usos de suelo Prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente, y expresamente las actividades productivas e infraestructura sanitaria destinada a rellenos sanitarios.

ZONA PRODUCTIVA PORTUARIA ZEUI PT

Usos de suelo Permitidos.

- Actividades productivas del siguiente tipo:
 - Industrias molestas
 - Bodegas peligrosas y molestas
 - Instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres y bodegas industriales calificadas como molestas.

Usos de suelo Prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente.



ÁREAS VERDES DE NIVEL INTERCOMUNAL AV

Se estructura en el territorio del Plan un sistema de áreas verdes de nivel intercomunal, correspondientes al tipo de uso de suelo Área Verde conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ÁREAS DE RIESGO EN TERRENOS EN PENDIENTE AR NP (Sobre zona AV)

El área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%. Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (*aplica art. 2.1.17 de la OGUC*), serán las siguientes:

- En el área rural regirán las disposiciones del art. 55 de la LGUC.
- En el área urbana regirán las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo.
- En el área de extensión urbana regirán igualmente las normas urbanísticas de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo, las que se establecen, en el Capítulo 8 "Disposiciones transitorias" de la Ordenanza del presente Plan. Estas últimas se aplicarán supletoriamente toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal que incorpore estos territorios.

Debido a que 2 zonas permiten el emplazamiento de actividades productivas, es necesario analizar si la porción de cada una cumple con la condición establecida en el inciso 3° del artículo 2.1.21 para poder extender dicho uso a todo el predio.

- El inciso 3° del artículo 2.1.21 establece que: *"Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio."*

De acuerdo al análisis realizado por esta SEREMI, se pudo determinar, a la luz de lo establecido en el inciso anterior, que el predio queda afecto en más de un 30% a la zona ZEUP, zona que además enfrenta en toda su extensión a la vía Camino La Pólvera.

- Por lo tanto, conforme a lo señalado en el inciso anterior y a que la zona ZEUP permite dentro de sus usos de suelo las actividades productivas necesarias para la instalación del destino propuesto; y no existiendo restricción de dicho emplazamiento en las demás zonas, es posible extender los usos de esta zona a las demás, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.21 de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.



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



MVUD / 546
DISTRIBUCION

- Destinatario. Camino Las Mercedes 14851, Sector Los Olmos, Pudahuel. (F:228620300)
 - Archivo
 - Oficina de Partes
 - Publicar Transparencia
- SI () NO (X)