



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

ORD.: N° **5--2954--** /

**ANT.:** Carta ingresada el 4 de septiembre de 2017 de Sociedad Comercial Hinrichsen SPA.

**MAT.:** Se pronuncia sobre pertinencia de uso de suelo actividad productiva inofensiva en zona ZEU PM PREMVAL

VALPARAISO, **18 OCT 2017**

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

**A : MARCELA HINRICHSEN DÉLANO, SOCIEDAD COMERCIAL HINRICHSEN  
SPA**

Mediante oficio indicado en el antecedente se nos solicita emitir un pronunciamiento en relación a la posibilidad de emplazar una construcción destinada a actividades de impacto similar al industrial, específicamente, actividad de "Planta de Procesamiento de Desechos Sólidos No Peligrosos" calificada por la SEREMI de Salud como Inofensiva, en la zona ZEU PM definida por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, en circunstancias en que dicha zona, según lo establece su artículo 34 establece como usos de suelo permitidos actividades productivas molestas.

La solicitud se realiza en atención a lo señalado por la DOM de Viña del Mar en su oficio ORD N°1506 de 2016 en el cual se indicaba que dicha actividad está permitida *"solamente si es clasificada como Actividad Molesta por la Secretaría Ministerial de Salud"*.

En primer término cabe indicar que la zona ZEU PM constituye una de las cuatro zonas destinadas a actividades de impacto intercomunal definidas en el artículo 33 del PREMVAL. Al respecto cabe tener presente que conforme lo establecido en la memoria explicativa del IPT, en su capítulo dedicado a "ÁREAS CON POTENCIALIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS DE IMPACTO INTERCOMUNAL": *"...Las actividades productivas que sean calificadas como insalubres o contaminantes, molestas y peligrosas deben ser siempre consideradas de impacto intercomunal..."*, precepto que se transcribe completamente en el artículo 3 de la ordenanza del IPT y el cual, en opinión de esta SEREMI en ningún caso tiene como fin excluir como uso admitido entre ellas, las actividades productivas calificadas como inofensivas.

No obstante lo anterior, prosigue la memoria en el acápite siguiente, indicando las actividades productivas que deben ser reconocidas y normadas por el Plan, entre las cuales se mencionan las actividades productivas molestas e inofensivas de los sectores de Reñaca Alto Norte, entre otros del área metropolitana de Valparaíso y del borde costero Quintero Puchuncaví, de lo cual puede inferirse que las actividades de impacto intercomunal de dicho sector no excluyen las actividades calificadas como inofensivas.

Señalado lo anterior cabe tomar en consideración que el artículo 34 del PREMVAL, referido a las normas urbanísticas permitidas para la zona ZEU PM establece como usos permitidos: "Actividades Productivas Molestas" y como usos prohibidos: "Todos los no indicados precedentemente."

Por otra parte, es posible apreciar que la clasificación determinada en los artículos 2.1.28 de la OGUC y caracterizada en el artículo 4.14.2 del mismo cuerpo legal permite advertir un claro sentido jerárquico entre la calificación de molesta e inofensiva, en virtud de la magnitud de los daños y molestias que puedan causar, motivo por el cual los daños y molestias causados por una actividad inofensiva son menores a los causados por una actividad molesta.



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

En último término es posible señalar que no se advierte ni en la ordenanza del PREMVAL, ni en su memoria, una intención de segregar las actividades productivas molestas de las inofensivas.

A mayor abundamiento, es posible advertir que en el texto de la ordenanza de la Resolución de Calificación Ambiental obtenida para el instrumento en el contexto de la Declaración de Impacto Ambiental, desarrollada en virtud de la ley 19300, que en dicha versión de la ordenanza, dentro de la zona ZEU PM, se consideraba a las actividades productivas calificadas como molestas e inofensivas, lo cual fue modificado hasta derivar en su actual versión sin que por ello, pueda señalarse que se eliminaron de los usos de suelo admitidos, las actividades productivas calificadas como inofensivas.

De todo lo anterior, sumado a que no se advierte una prohibición expresa en la ordenanza para las actividades productivas inofensivas en dicha zona, es posible concluir que las posibles molestias o daños que pudiera generar una actividad productiva calificada como inofensiva a emplazarse en la zona ZEU PM se encuentran contenidas dentro de las contempladas para una actividad productiva calificada como molesta, en razón de lo cual, las que se clasifican como inofensivas deben considerarse admitidas.

El presente pronunciamiento, se basa en el análisis de la normativa aplicable para la zona ZEU PM del sector Reñaca Alto de la Comuna de Viña del Mar y se emite en virtud de las facultades de interpretación de los instrumentos de planificación territorial establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo la DOM de Viña del Mar adecuar lo informado en armonía con lo aquí señalado.

Saluda atentamente a Ud.,



MVD / FZV

**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAISO



**DISTRIBUCION**

- Destinatario
- Copia a DOM de Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia

SI ( ) NO (X)