



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° ---107--

ANT.: Su presentación ingresada con fecha 29 de noviembre de 2018.

MAT.: Informa respecto de interpretación de normas en zona HI del PRC de Valparaíso.

VALPARAÍSO, 10 ENE 2019

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE VALPARAÍSO

A : ITALO REMEDY F.

1. Mediante carta citada en antecedente, se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial aclarar los alcances de la ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Valparaíso para la zona HI: Área R4 afecto a restricción, según lo informado a través de los Certificados de Informaciones Previas N° 2058, 2050 y 2060 todos del año 2017.

La consulta está referida a si las siguientes normas se inscriben en el ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial.

A. El PRC de Valparaíso determina en los usos de suelo permitidos el comercio y servicios profesionales, pero en los usos prohibidos establece disposiciones que no estarían insertos en las facultades de los PRC, como es el caso de que estos usos permitidos a su vez, estén condicionados a estar separadas de otras actividades, según se indica en los usos prohibidos.

B. El PRC de Valparaíso establece ciertas condiciones para el emplazamiento de ciertos usos de suelo permitidos, respecto al metraje del predio, y como proyecto específico de un conjunto armónico e independiente de otros usos, sin embargo sólo deberían aplicar las condiciones establecidas en el artículo 2.1.36 de la OGUC.

2. Revisados los antecedentes, y conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la LGUC, debemos informar a Ud. lo siguiente:

- 2.1 La zona HI establece dentro de los usos permitidos los equipamientos a escala regional y comunal de: Salud, Cultura, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Servicios Públicos, Servicios Profesionales, Servicios Artesanales y Áreas verdes.

El Equipamiento, sea este a escala regional y/o comunal, solo se permitirá en predios de superficie igual o superior a 10 Ha, y como proyecto específico de un conjunto armónico e independiente de otros usos.

Atendido lo anterior, es necesario hacer mención a la Circular DDU 223 de fecha 13.07.2009, numeral 7, la cual establece que la disposición transitoria del Decreto Supremo N° 193, D.O. del 13 enero 2006, derogó expresamente las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial relativas a "niveles", "escalas" o denominaciones similares del equipamiento, por lo tanto tal denominación en el PRC de Valparaíso, zona HI, no debe ser aplicada, subsistiendo el uso de suelo permitido, así como las actividades que en éste se permitan en la zona respectiva.

Respecto de la condición establecida en la mencionada zona HI referida a que el emplazamiento de ciertos equipamientos está condicionado a la superficie del predio en que se pretende emplazar, debemos replicar lo establecido en la mencionada DDU 223/2009.

En dicha circular, en el numeral 8 letra a) se ejemplifica y describen disposiciones relativas a “niveles, “escalas” o denominaciones similares del equipamiento, las cuales como ya se señaló, se encuentran derogadas expresamente desde el 13.01.2006, por lo tanto no es posible que un IPT aplique a los equipamientos la denominación regional, metropolitana, comunal y vecinal.

EQUIPAMIENTO PERMITIDO	ESCALA REGIONAL Y METROPOLITANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL	REQUISITOS
SALUD	Hospitales, Clínicas	Centros de Rehabilitación, Cementerios	Consultorios	Los Hospitales deberán localizarse en predios con superficie mínima de 3000m2
EDUCACIÓN	Universidades	Liceos, Colegios, Academias,	Escuelas básicas, Jardines Infantiles, Párvulos	Las construcciones destinadas a Universidades no podrán adosarse.

Por otro lado en el numeral 8 letra b) de la misma circular, se indican las disposiciones del instrumento de planificación territorial que subsisten vigentes:

EQUIPAMIENTO PERMITIDO	ACTIVIDADES	REQUISITOS
SALUD	Hospitales, Clínicas, Consultorios, Centros de Rehabilitación, Cementerios	Los Hospitales deberán localizarse en predios con superficie mínima de 3000m2
EDUCACIÓN	Universidades, Liceos, Colegios, Academias, Escuelas básicas, Jardines Infantiles, Párvulos	Las construcciones destinadas a Universidades no podrán adosarse.

De este ejemplo es posible señalar, que sólo subsisten vigentes las clases de equipamiento y las actividades permitidas por el Plan Regulador, así como los requisitos que hubiese establecido dicho instrumento de planificación territorial.

Sin embargo en el anterior ejemplo, la viabilidad de localizar alguna de las actividades de equipamiento que permite el Plan Regulador, dependerá, por una parte que esa actividad se encuentre permitida en dicha zona, y por otra, de la determinación de su escala, la que se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, siendo para ello necesario determinar su carga de ocupación y verificar que el predio enfrente la vía que en definitiva determinará la viabilidad de su emplazamiento.

Conforme a lo estipulado en la mencionada circular DDU, el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, en la zona HI, estableció para los distintos usos de equipamiento, algunos requisitos a cumplir, como lo sería estar emplazado en un predio de superficie igual o superior a 10 ha., por lo tanto, dicha preceptiva sigue vigente mientras la Municipalidad no modifique el Plan Regulador Comunal vigente.

- 2.2 Respecto de la segunda norma en consulta, referida a la prohibición de emplazar el uso Comercial y la actividad oficina separada de las actividades productivas, debemos señalar que bajo la misma premisa analizada con anterioridad, el Plan Regulador Comunal de Valparaíso decretó un requisito específico para el emplazamiento de dichos usos, una intención de planificación, relativa a que toda actividad comercial no pueda instalarse y desarrollarse en forma autónoma, lo mismo para la actividad o destino oficina, sin embargo, las demás actividades de la clase Servicios, pueden emplazarse en dicha zona de forma autónoma, sin que subsista en el mismo predio la actividad productiva.

Saluda atentamente a Ud.,

  
  
  
**EVELYN MANSILLA MUÑOZ**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**  


**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinatario.
- Departamento de Desarrollo Urbano.
- Oficina de partes.
- Archivo.
- PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI ( ) NO (X)