



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° ---2164-- /

ANT.: Su carta de fecha septiembre 2020

MAT.: Interpretación del uso de suelo equipamiento en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, zona ZCHPyE. Aplicación art. 4º de la LGUC.

VALPARAÍSO, 07 OCT 2020

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

A : JOSE LUIS MURILLO COLLADO

1. De acuerdo a la carta señalada en Ant., se informa a esta SEREMI MINVU que ESVAL ha diseñado un proyecto de mejoramiento del centro de control operacional (CCO) de la empresa, el cual monitorea en forma permanente el funcionamiento de las instalaciones de la región de Valparaíso. El proyecto nace de la necesidad de reubicar la actual oficina que está emplazada en calle Cochrane 751, hacia un terreno y propiedad ubicado en Cº Placeres, de propiedad de la misma empresa (que data de 1920).

En su momento dicha edificación fue utilizada como oficina por ESVAL y en la actualidad también se utiliza como almacenaje. Dada las deficientes condiciones de habitabilidad y seguridad estructural que presenta dicha edificación, se considera demolición total y la realización de un nuevo proyecto.

Sin embargo, según lo declarado en el CIP N° 1583 del 10.09.2019, la edificación existente no se encuentra en el plano de catastro, y el paño específico del predio en cuestión no registra uso. Además se declara en dicho certificado que se permiten y mantienen solo los equipamientos actualmente existentes, en todas sus clases y con la misma escala según plano de equipamiento que se acompaña a la Memoria del Plan.

En atención a lo anterior, se requiere interpretación de la norma y los usos de suelo del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, zona ZCHPyE, con la finalidad de determinar si es posible trasladar la actividad deseada, Oficinas, al predio aludido.

2. De conformidad a los antecedentes, y de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso (PRCV), podemos informar a Ud. lo siguiente:
EL PRCV establece que la propiedad ubicada en calle San Guillermo N° 457 Cº Placeres de Valparaíso, se emplaza en una zona ZCHPyE, cuyas normas sobre uso de suelo son las siguientes:

Usos de suelo permitidos:

Tipo Residencial: Clase Vivienda; clase hospedaje y similares de escala menor

Tipo Equipamiento: Se permiten y mantienen solamente los equipamientos existentes actualmente, en todas sus clases y con la misma escala según plano de equipamiento que se acompaña a la memoria.

Usos de suelo prohibidos:

Tipo Equipamiento: Todas las clases y escalas que no aparezcan en el plano de Catastro que forman parte de la memoria Explicativa.

3. El artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) sancionada mediante el decreto N° 47, de 1992, de la referida Cartera Ministerial, establece que corresponde a los instrumentos de planificación territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona, los que agrupa en seis tipos, incluyendo en estos, el de "Equipamiento".

En atención a lo señalado con anterioridad, es necesario indicar que corresponde al Plan Regulador Comunal definir los usos de suelo aplicables a la zonificación del territorio sujeto a planificación, mediante la cual se señala un conjunto genérico de actividades permitidas o restringidas en un determinado territorio.

En este sentido, el Plan Regulador Comunal puede establecer genéricamente las clases de equipamiento que permitirá en una determinada zona, así como detallar los conjuntos de actividades de cada una de esas clases que se admitirán. Las escalas de equipamiento se encuentran reguladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en atención a lo cual no cabe dentro del ámbito de acción de dicho instrumento de planificación definir las escalas de equipamiento, pudiendo sólo regular las clases y actividades que se permitirán en cada zona.

La actividad que se pretende instalar y trasladar (oficina), corresponde a la Clase de Equipamiento de Servicio, quedando establecido en la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, que este tipo de equipamientos se encuentran siempre admitidos. La norma general sobre esta materia lo siguiente:

"Los servicios artesanales y los profesionales se encuentran siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, aun cuando el Plan Regulador Comunal no los establezca en forma expresa. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa establecida en el Plan Regulador Comunal. Para efectos de establecer la "prohibición expresa", -en este uso de suelo y en todos los demás que regula el Plan Regulador Comunal-, no corresponde homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como "usos de suelo prohibidos: todo uso no indicado precedentemente" o expresiones similares, ya que la "restricción o prohibición expresa del destino o actividad" requiere que se señale específicamente y explícitamente en el Plan Regulador Comunal, la actividad que no se podrá desarrollar en la zona correspondiente". (Subrayado nuestro)

4. En virtud de lo anterior, y conforme a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4º de la LGUC, debemos indicar que resulta improcedente restringir usos de suelo a través de un procedimiento no contemplado en la OGUC, como sería la aplicación de un plano de catastro que identifica ciertas actividades existentes sobre predios individuales, considerando que la normativa vigente deja claramente establecido que esta acción debe realizarse a través de la respectiva zonificación.
5. En conclusión, es posible establecer que debido a que el Equipamiento Servicios Profesionales se encuentran siempre admitido en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, y no estando expresamente prohibido por el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, en la forma indicada por la normativa vigente de urbanismo y construcciones, es posible informar que la actividad correspondiente a Oficinas, puede desarrollarse en el predio ubicado en Cº Placeres de la comuna de Valparaíso.

Saluda atentamente a Ud.



EVELYN MANSILLA MUÑOZ
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

HEGNYLPG/PHG
DISTRIBUCIÓN

- 1.- Destinatario. Calle Cochrane Nº 751, Valparaíso (Fono: 32 2209000)
- 2.- Departamento de Desarrollo Urbano
- 4.- Oficina de Partes
- 5.- Archivo.