



Departamento de Desarrollo Urbano

ORD.Nº ---1576--/

ANT.: Su Ord. Nº 005 de fecha 15.05.2023

MAT.: Interpreta usos de suelo de la zona ZCT-1 del Plan Regulador Comunal de Juan Fernandez.

VALPARAÍSO, 15 JUN 2023

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

A : DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE JUAN FERNANDEZ

- 1.- A través del oficio señalado en antecedente, se solicita a esta SEREMI MINVU interpretación normativa de la zona ZCT1 del Plan Regulador Comunal de Juan Fernandez, en el sentido de señalar si es posible emplazar un Equipamiento Comercial del tipo Restaurante en la zona en mención.
- 2.- En atención a su consulta, y conforme a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial, a través del artículo 4º de la LGUC, debemos informar a Ud. que, el artículo 2.1.33 de la OGUC establece que las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas.

Para el caso de equipamiento de comercio, la norma referida establece lo siguiente:

Clase de Equipamiento	Definición	Actividad o Destino
Comercio	Establecimientos destinadas principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas	Tales como: -Centros Comerciales -Locales comerciales -Grandes tiendas -Supermercados -Mercados -Estaciones o centros de servicio automotor -Restaurantes -Fuentes de soda -bares -Discotecas -Ferias



Por otra parte, la zona ZCT1 del Plan Regulador Comunal de Juan Fernandez, establece los siguientes usos de suelo.

Zona		Usos de suelo permitidos/prohibidos
ZCT1	Zona Comercial Turística 1	<p><u>Usos de suelo permitidos:</u> Residencial: Hospedaje</p> <p><u>Equipamiento de Clases:</u> -Comercio: (Locales Comerciales excepto discotecas) -Cultura -Servicios</p> <p><u>Usos de suelo prohibidos:</u> Todos los no indicados como permitidos, y expresamente la vivienda.</p>

3.- Conforme a lo anterior, revisadas todas las zonas del Plan Regulador Comunal de Juan Fernandez vigente, y conforme lo deja establecido el artículo 2.1.33 de la OGUC, la actividad o destino Restaurante es una clase de Equipamiento Comercio el cual no está incluida en la zona ZCT1 del Plan Regulador Comunal vigente de Juan Fernandez, puesto que dicha zona sólo admite el Equipamiento Comercio del tipo o destino, Locales Comerciales. En este sentido, en la mencionada zona no podrá emplazarse un restaurante, como ninguna de las demás actividades o destinos señalados en el cuadro del numeral 2 del presente oficio.

Junto a lo anterior, la zona ZCT1 prohíbe expresamente la instalación de discotecas y viviendas.

Por otro lado, de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Juan Fernandez vigente, las siguientes zonas permitirían la instalación de un Equipamiento Comercial con destino Restaurante: ZH1; ZH2; ZEE; ZECU; ZTH.

Sin perjuicio de lo anterior, y conforme lo establece el inciso final del artículo 2.1.33 de la OGUC, cuando un proyecto contemple actividades de dos o más tipos de equipamiento, se admitirán todas ellas si al menos dos tercios de la superficie edificada con tal destino fuere compatible con uso de suelo contemplado en el Instrumento de Planificación Territorial, y las demás actividades no estuvieren expresamente prohibidas en el mismo.

Saluda atentamente a Ud.



BELEN PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

FZV/PHG
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario. dom@comunajuanfernandez.cl
 - Departamento Desarrollo Urbano. pcamposa@minvu.cl
 - Archivo.
 - Depto. Desarrollo Urbano
 - Publicar Transparencia
- SI () NO ()

