

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: N° 1526 /

ANT.: Su carta ingresada con fecha 15.07.2025

MAT.: Art. 4 LGUC. Informa respecto del uso de suelo de equipamiento en la Zona AVP del Seccional Costa Dorada, comuna de Algarrobo.

VALPARAÍSO,

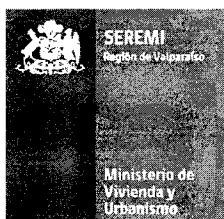
13 AGO. 2025

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

A : SR. VICENTE PABLO GIMENO PINOCHET

1. En atención a la carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, pronunciamiento e interpretación en la aplicación del uso de suelo Equipamiento en la zona AVP del Seccional Costa Dorada de la comuna de Algarrobo, publicado en el Diario Oficial con fecha 13.12.1994. En particular, solicita aclarar si el "Equipamiento Escala Comunal" contempla el uso de suelo Comercio, a fin de poder establecer un proyecto de comercio minorista.
2. En atención a su solicitud, y de conformidad a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4° de la LGUC, debemos señalar primeramente que la Ordenanza del Seccional Costa Dorada, en su artículo 22, establece los usos de suelo permitidos y las condiciones de subdivisión y edificación para las distintas zonas que considera el plan. Para el caso en particular de la Zona AVP, y en lo que interesa, las normas sobre el uso de suelo que se contemplan son:
 - Uso de suelo permitido: Vialidad, equipamiento a escala comunal, parques, deportivo, de esparcimientos privados y estacionamiento de automóviles.
 - Usos de suelo prohibidos: todos los no mencionados como permitidos.
3. Adicionalmente, el artículo 20 de la Ordenanza del Seccional Costa Dorada restringe el uso de suelo de equipamiento a las siguientes clases:
 - Áreas Verdes
 - Deportes
 - Esparcimiento y Turismo
 - Comercio Minorista
4. En otro orden de ideas, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a lo largo de los años, ha sufrido distintas adecuaciones, comenzando con el DS 75/2001, en el sentido de ir modificando las definiciones y aplicaciones sobre el uso de suelo de equipamiento. Entre algunas de ellas:
 - 4.1. Incorpora y define los 6 Usos de Suelo (DS 75/2001, incorporando el artículo 2.1.24.);
 - 4.2. Se ha definido reglamentariamente qué es un equipamiento (mediante el DS 75/2001, incorporando la actual definición en el artículo 1.1.2. de la OGUC, el artículo 2.1.27. y las clases de equipamiento, en su artículo 2.1.33.);
 - 4.3. Se establecen que los instrumentos de planificación territorial podrán distinguir y limitar o fomentar actividades de cada una de las clases y que, en caso que no se especifique clase, se admitan todas (mediante el DS 183/2005, incorporando el artículo 2.1.32 de la OGUC);
 - 4.4. Se han establecido normas sobre las escalas de equipamiento, las cuales derogan conceptos anteriores vigentes en los instrumentos de planificación territorial (mediante el DS 10/2009, modificando el artículo 2.1.36. de la OGUC).
5. Sobre lo anterior, la actual definición de equipamiento, contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, señala que son "*construcciones destinadas a complementar las funciones básicas del habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala*". En la misma línea, el artículo 2.1.27. señala que el equipamiento "*se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas*".
6. A su vez, el artículo 2.1.33. detalla las clases de equipamiento y las actividades de cada una, clasificándolas en: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.

Respecto del Área Verde, el cual se contempla en el artículo 20 de la Ordenanza Local del Seccional Costa Dorada dentro de los equipamientos, cabe señalar que actualmente corresponde a uno de los



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

6 usos de suelo que establece el artículo 2.1.24. de la OGUC, el que se encuentra normado en el artículo 2.1.31. del mismo cuerpo normativo.

Además, cabe señalar que "Turismo" no está contemplado dentro de las actividades vigentes de alguno de los usos de suelo, sin embargo, deberá tenerse presente, que el artículo 2.1.25. de la OGUC, la cual norma el uso de suelo Residencial, establece que dicho uso *"contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos"* (destacado nuestro). Dichas edificaciones, propias del turismo, al no estar consideradas actualmente en algún uso de suelo, y viendo que el planificador consideró dentro de los usos permitidos las edificaciones "Hoteles" y "Moteles", deberá asimilarse en la forma antes descrita como parte del uso de suelo Residencial.

7. Finalmente, debemos indicar que el ya señalado DS. 75/2001, que modificó la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en diversas materias, incorporó a la reglamentación el artículo 2.1.36. con el fin de adecuar las escalas de equipamiento en virtud de su carga de ocupación y la ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan, artículo que además tuvo sucesivas incorporaciones posteriores, entre ellas el DS 10/2009.

En virtud de ello, la División de Desarrollo Urbano, mediante la Circular Ord. N°0472 de fecha 13.07.2009, **DDU 223**, detalló los alcances de la nueva normativa y su aplicación para los futuros proyectos.

8. Respecto de las disposiciones contenidas en los planes reguladores, relativas a "niveles", "escalas" o similares denominaciones, el numeral 7 de la señalada circular DDU 223 estableció que *"para efectos de aplicar un Plan Regulador que haya asociado los equipamientos que permite en determinada zona con una escala o alguna denominación similar, éstas se encuentran derogadas, subsistiendo el uso de suelo permitido, así como las actividades que en éste se permitan en la respectiva zona"* (destacado nuestro).

9. De todo lo antes detallado, se puede concluir, primeramente, que las normas sobre equipamiento ya descritas permiten interpretar el contenido del Seccional Costa Dorada de Algarrobo, debiendo aplicarse para la zona H6 los siguientes usos:

- Uso de suelo permitido:
 - o Residencial: Hoteles, Moteles.
 - o Equipamiento: Comercio, Deportes, Esparcimiento.
 - o Áreas Verdes.
- Uso de suelo prohibido: todos los no mencionados como permitidos.

10. Finalmente, el inciso tercero del señalado artículo 20 de la Ordenanza del Seccional Costa Dorada de Algarrobo, establece un cuadro con las distintas actividades para cada clase de equipamiento que, según la escala, podrán proyectarse en las distintas zonas del instrumento. Ahora bien, considerando que las escalas contempladas en dicho artículo quedaron derogadas por la entrada en vigencia del DS 75/2001 modificada luego por el DS 10/2009, el numeral 8 de la DDU 223 ejemplifica la aplicación de las actividades y los tipos de equipamiento resultantes de la derogación de las escalas o niveles. Sobre ello, y siguiendo el ejemplo allí expuesto, todas las actividades detalladas para cada una de las clases de equipamiento señaladas en el artículo 20 se encuentran vigentes y admitidas, y deberán localizarse según los parámetros establecidos en el artículo 2.1.36. de la OGUC, es decir, según la carga de ocupación del equipamiento y el tipo de vía que enfrenten.

11. Publíquese en el sitio web institucional, conforme al artículo 1.1.6. de la OGUC.

FZV / PFS

DISTRIBUCION:

- Destinatario. pgimeno@mathiasclotz.com
- pcamposa@minvu.cl
- Depto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()**



Saluda atentamente a Ud.,

BEN PAREDES CANALES

Secretaria Regional Ministerial

Urbanismo Región de Valparaíso

