

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

993

ORD. N° _____/

ANT.: Ord. N°110 de 12.03.2024 de la Ilustre Municipalidad de El Tabo.

MAT.: Responde solicitud de pronunciamiento, artículo 4 LGUC, interpretación usos de suelo de zona Z3 del PRC de El Tabo.

VALPARAÍSO, 03 MAYO 2024

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

A : ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE EL TABO

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo su presentación citada en el antecedente, donde nos solicita un pronunciamiento relativo a interpretar el Plan Regulador Comunal (PRC) de El Tabo, respecto a los usos de suelo establecidos para la zona Z3 "Zona Residencial en densificación y campamentos turísticos". Dentro de los usos de suelo permitidos dicha zona, se señalan actividades productivas, respecto de las cuales el instrumento señala como destino las "*Bombas de Bencinas, Centros de Servicios Automotriz y distribuidoras de combustibles*", las que, conforme Usted señala, corresponderían de acuerdo al artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a Equipamiento del tipo Comercio y no a una Actividad Productiva (materia ahondada en la Circular DDU-Específica N° 11/2008).

En dicho contexto, nos solicita un pronunciamiento en relación a determinar si en consideración a que la zona Z3 incluyó las actividades de servicios automotor, que corresponderían a actividades comerciales, se pueden entender admitido el destino Comercio en dicha zona del plan y de ser así, aclarar si pudiera autorizarse otros tipos de actividad comercial.

2. En atención a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), relativas al deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, podemos informar a Usted lo siguiente:

- 2.1. En primer lugar, es pertinente señalar que el artículo 41 de la Ordenanza local del PRC establece las disposiciones relativas a uso de suelo y normas urbanísticas para cada una de las zonas del instrumento, y señala para la Zona Z3 los siguientes usos de suelo permitidos:

"- *Vivienda*

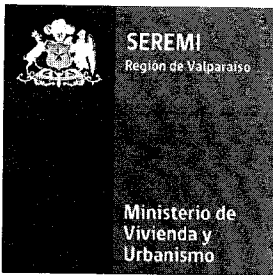
- *Equipamiento (...): Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo, (sólo hoteles, moteles y campings). (...) Culto, Cultura, Áreas Verdes, Turismo (excepto Discotecas), Servicios Públicos y Profesionales. (...) Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Áreas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, (excepto Discotecas, cabarets y juegos electrónicos).*

- *Actividades Productivas de: a. Establecimientos de Impacto Similar: Sólo Bombas de Bencinas y Centros de Servicios Automotriz y distribuidoras de combustibles.*

b. Servicios Artesanales: De todo tipo.

- 2.2. Respecto de la clasificación que realiza el instrumento para los usos de suelo de las zonas, es pertinente señalar, que el PRC de El Tabo, (promulgado por Res. Afecta 31-4-190 de 13.12.2004, publicada en D.O. 25-04-2005), fue elaborado en función de disposiciones reglamentarias anteriores a las actuales instrucciones vertidas en la Circular Ord. N°935 de 01.12.2009, DDU 227, que instruye sobre la formulación y ámbito de acción de los planes reguladores comunales y dispone los contenidos que deberán contemplar en la elaboración de dichos instrumentos en lo sucesivo. A mayor abundamiento el referido PRC fue desarrollado bajo la guía de la derogada Circular DDU 55/1999.





Que la precitada Circular derogada, instruía respecto de las "Actividades Industriales y Similares", que *"En relación con las estaciones de servicio automotor, sin perjuicio de las normas generales de la Ordenanza General, es importante que el Plan establezca la diferencia entre los locales que sólo contemplan la venta minorista de combustibles líquidos, - en cuyo caso el uso de suelo es asimilable a equipamiento comercial -, y aquellos en que se presta otros servicios al vehículo, según cuya naturaleza se asimilarán a actividades industriales, debiendo evaluarse su calificación en concordancia con ello"*. En dicho contexto, el plan categorizó conforme a las instrucciones vigentes en el tiempo de su elaboración las estaciones de servicio automotor cuya naturaleza se asimila a actividades productivas por prestar servicios asimilables labores de reparación o mantención propia de talleres mecánicos.

- 2.3. En concordancia con lo anterior, la Circular DDU-Específica N° 11/2008, que se emitió de forma posterior a la promulgación del PRC, aclara respecto de las actividades de servicio automotor, señalando medularmente que tanto los "centros de servicio automotor" como las "estaciones de servicio automotor" son asimilables al uso de suelo "Equipamiento", de clase Comercio, y deben ser admitidas en las zonas que el PRC permita dicho uso de suelo; aclarando que los Talleres mecánicos también pueden admitirse en las zonas que permitan el destino "Comercio", siempre y cuando sean calificados como "inofensivos". De lo contrario, la Circular aclara que los centros que consideren la prestación de servicios de reparación y mantención propios de talleres mecánicos que puedan ocasionar molestias a propiedades vecinas, deben ser asimilados a actividades de impacto similar al uso de suelo "Actividades Productivas", que correspondería al caso de la consulta.
- 2.4. Adicionalmente, podemos observar que el destino "Comercio" se encuentra admitido explícitamente en otras zonas del PRC que consultan Equipamiento, como en las zonas Z1, Z2, Z6, Z8, por lo que no puede entenderse admitido para el resto de las zonas donde se omite, toda vez que fue excluido de manera planificada en el resto de las zonas del instrumento.
3. En conclusión, del análisis del Plan Regulador Comunal de El Tabo, podemos informar que respecto de la zona Z3, deben entenderse admitidos los centros de servicios automotores que se enlistan expresamente, correspondientes a "Bombas de Bencinas", "Centros de Servicios Automotriz" y "distribuidoras de combustibles", ya sea que se califiquen como inofensivas, asimilables a la clase Comercio del uso Equipamiento, como cuando sean actividades de impacto similar al uso de suelo "Actividades Productivas".

Junto a lo anterior, sin perjuicio de la excepción de admitir centros automotores que actualmente se encuentren clasificados dentro de la clase Comercio, dicho uso no puede entenderse extendido al resto de las clases que no se admiten expresamente, toda vez que la Ordenanza local del instrumento expresa que existió una clara voluntad de planificación para regular el emplazamiento de Equipamientos de clase Comercio exclusivamente para las zonas que lo admiten expresamente, y no permitir su emplazamiento en todas las otras zonas en que no se señalaron expresamente admitidas, como la Z3. Por lo anterior, no es posible interpretar permitido el uso "Comercio" para la zona Z3 como argumenta en su presentación.

Saluda atentamente a Ud.,



FZV / MVBR

DISTRIBUCIÓN:

- Ilustre Municipalidad de El Tabo: Av. Las Cruces Nte. 401, El Tabo, Valparaíso.
- Asesoría Urbana de El Tabo: a.sepulveda.araya@eltabo.cl
- DOM de El Tabo: obras@eltabo.cl
- Archivo DU
- Artículo 4° LGUC: pcamposa@minvu.cl
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO (x)