



00557
ORD. _____

ANT.: Ord. 431 de 3-4-2014 y Ord. 535 de 21-04-2014, Sr. Alcalde Municipalidad de Gorbea

MAT.: Interpreta normativa para zona ZE de la Ordenanza Local del PRC de Gorbea.

Temuco, 05 MAY 2014

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LA ARAUCANIA

A : SR ALCALDE MUNICIPALIDAD DE GORBEA

En relación a su solicitud de aclaración de la norma contenida en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Gorbea, adjunto informe N° 38/2014 del Departamento de Desarrollo Urbano de esta SEREMI, mediante el cual se concluye que los locales de artesanía que pretende construir ese municipio son factibles, pues se pueden asimilar a mercados o actividades culturales de carácter ciudadano.

Asimismo, el mencionado informe detalla los usos de suelo que sí están claramente permitidos en la citada Ordenanza y, que responden a los lineamientos de la propuesta que se establecen en la Memoria Explicativa del Plan Regulador.

Saluda Atte. A Ud.,



ROMINA YUMA ZEIDAN

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LA ARAUCANIA

RNA/SCR/MEHA
DISTRIBUCIÓN:

- . SR. ALCALDE MUNICIPALIDAD DE GORBEA
- . DDUI SEREMI MINVU
- . Of. Partes.



INFORME N° 38/2014

Mat: Interpreta norma de uso de suelo en
Plan Regulador de Gorbea.

Temuco, 17 de Abril de 2014

A: SEREMI MINVU REGION DE LA ARAUCANIA

**DE: JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI
MINVU REGION DE LA ARAUCANIA**

Por ordinario 431 de fecha 03-04-2014, el Sr. Alcalde de la Municipalidad de Gorbea solicita una interpretación del uso de suelo de la zona ZE del Plan Regulador Comunal aprobado con fecha 20 de Julio del año 2012.

Efectivamente en la redacción del artículo 8 "Zonificación", ZE - ZONA EQUIPAMIENTO, en la columna "TIPO DE USO" se señala el uso Comercio: y desglosa de la siguiente forma; "Permitido, excepto centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas".

De acuerdo a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la SEREMI MINVU interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.

En el caso analizado, resulta evidente que hay una contradicción entre el tipo de uso permitido, y las excepciones a lo permitido, pues no deja lugar a que el uso de suelo indicado pueda materializarse.

Asimismo cabe señalar que, de acuerdo al artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal está compuesto de:

- a) **Una Memoria explicativa**, que contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y **demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos**, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas;
- b) Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región;
- c) Una Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- d) Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc..

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Teniendo en cuenta lo anterior y con el objeto de buscar una correcta interpretación de lo que el ejecutor del plan quería para la Zona ZE, nos remitimos a la Memoria Explicativa, la cual señala en el punto 5.1.3 como propuesta para la zona ZE, lo siguiente:

ZONA		DESCRIPCIÓN
ZE	Zona Equipamiento	Orientado principalmente a la recuperación de terrenos de ferrocarriles, los cuales se encuentran en un emplazamiento estratégico dentro del tejido urbano, en razón a su ubicación, centralidad y accesibilidad, además de su extensión. Considerando su impacto dentro de la ciudad, se propone establecer uso de equipamiento, orientado a actividades culturales de carácter ciudadano, de modo que se promueva la inversión, especialmente pública en esta zona.

De acuerdo al artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el uso de suelo correspondiente a la clase "**Comercio**" está destinado principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.

El Plan Regulador, en uso de sus atribuciones, puede establecer los usos permitidos y restringidos en cada zona. Comparando los usos señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indicados en párrafo anterior, con los que se excepcionan en el artículo 8 de la ordenanza Local del Plan Regulador, permite concluir que la normativa está de acuerdo a lo descrito en la memoria, esto es: **que el equipamiento permitido está orientado a actividades culturales de carácter ciudadano que promueva la inversión en la zona.**

Es así que quedan "permitidos" dentro del uso de Comercio, los mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares y similares. Los locales de venta de artesanía que pretende construir el Municipio, podrían asimilarse a mercados o a comercios similares, considerando que la actividad artesanal de la comuna es de carácter cultural y ciudadana.


MARIA ELENA HARCHA A.
JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
SEREMI MINVU REGION DE LA ARAUCANIA