



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

---2537--

ORD. N° \_\_\_\_\_/

ANT.: Carta conductora de Patricia Godoy, ingresada a OFPA el 07.09.2016

MAT. Se pronuncia respecto al caso.

VALPARAÍSO,

23 SEP 2016

**A : PATRICIA GODOY**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

1. En virtud de las competencias conferidas a esta Secretaría Regional Ministerial a través del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha solicitado pronunciamiento en relación a la siguiente materia:
  - 1.1 Según expone la requirente en la carta conductora del caso y de acuerdo a los documentos tenidos a la vista por esta SEREMI, la DOM de Los Andes expidió el Certificado N° 1892 de fecha 19.08.2016, el cual indica que no se encuentra permitida la actividad "Restaurant" en las inmediaciones del inmueble localizado en Calle Esmeralda N° 1270 Rol SII N° 186-4. La propiedad se encuentra afecta a las normativas de la zona H-4 del Plan Regulador Comunal (PRC) de Los Andes.
  - 1.2 Lo anterior, a razón de que la referida zona H-4 establece como "usos restringidos" los "Equipamientos de Esparcimiento y Turismo en todas sus escalas". Esta prohibición se encontraría fundada en el cuadro N° 1 del artículo 23° del PRC que clasifica la actividad "Restaurant" dentro de la categoría de "Equipamiento de Esparcimiento y Turismo".
  - 1.3 Por lo anterior, la requirente consulta a esta SEREMI si efectivamente la actividad "Restaurant", no se encuentra permitida dentro de los usos de suelo admitidos en la zona H-4 del PRC vigente de la comuna de Los Andes.
  - 1.4 Asimismo, se requiere aclarar si para el caso en comento, resulta aplicable lo dispuesto en el art. 32 del PRC, particularmente en lo referido a la exigencia de "frente predial mínimo" y conservación de franja arbórea de 2 m en el perímetro del predio.
2. Analizados los antecedentes del caso, informamos a Ud. lo siguiente:
  - 2.1 Los usos de suelo permitidos y prohibidos en la zona H-4 "Habitacional" del PRC Vigente de Los Andes, son los siguientes:

**"Usos permitidos:**

*Vivienda, Equipamientos de Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organizaciones Comunitarias, Areas Verdes, Comercio Minorista y Servicios Profesionales en todas sus escalas; Equipamientos de Seguridad, Deportivos y de Servicios públicos de escalas Comunal y Vecinal. Equipamiento de Servicios Artesanales de escala Vecinal. Vialidad.*

**Usos restringidos:**

*Equipamiento Deportivo de escalas Regional (...)  
Equipamiento de Esparcimiento y Turismo en todas sus escalas; se autoriza solo aquellos que no estén expresamente prohibidos y siempre que se localicen tanto a calles de 20 m ancho mínimo y en predios de tamaño superior a 250 m<sup>2</sup>. Además, deben cumplir las condiciones del Artículo 32 de la presente Ordenanza.*

*Equipamiento de Servicios Artesanales de escala comunal (...)*

**Usos prohibidos:**

*Discotecas, Cabaret, Quintas de Recreo, Moteles; uso exclusivo de estacionamientos a ras de piso, parqueaderos de camiones y todos los no indicados precedentemente, y los restringidos que no cumplen con las disposiciones señaladas."*

Como se observa en la transcrita normativa, en la zona H-4 existen tres categorías de usos: usos permitidos, restringidos y prohibidos. Para el presente caso, se destaca que el uso de suelo identificado como "Equipamiento de Esparcimiento y Turismo", corresponde a un destino restringido y no prohibido, es decir se trata de una actividad para la cual el PRC establece condiciones específicas, las que cumplidas harían admisible su emplazamiento en la zona H-4.

- 2.2 Como señala el artículo 40° del PRC de Los Andes, la zona H-4 corresponde a una "Zona Habitacional". En atención a lo indicado por el artículo 41° de la LGUC y la definición de "área urbana" del artículo 1.1.2 de la OGUC, la planificación territorial tiene por objetivo la promoción del desarrollo armónico del territorio comunal mediante la definición de actividades existentes y proyectadas. Permitir o prohibir tipos de actividades en determinadas zonas, corresponde a decisiones de planificación que obedecen al deseo de preservar, potenciar o bien modificar el carácter urbano de una determinada área. Por lo anterior, desde el punto de vista de la planificación territorial, el carácter urbano de una zona se encuentra en función del grado de compatibilidad de sus actividades con ese carácter, para lo cual se determinan usos de suelo permitidos; o bien, de su incompatibilidad, para lo cual se establecen usos de suelo restringidos y prohibidos.

Así, el espíritu de la normativa establecida para la zona H-4 busca definir un conjunto de usos de suelo y actividades complementarias a su carácter residencial, excluyendo aquellas que resultan contrarias al objetivo de planificación que se estableció para esta zona. Por lo anterior, se observa que los usos expresamente prohibidos en la H-4 corresponden a actividades que generan ruidos y efectos contrarios al carácter de una "Zona Habitacional", como son actividades generadoras de ruidos y molestias (discotecas, parqueaderos de vehículos, etc.), pero permite actividades complementarias al uso de suelo residencial, como son equipamientos de educación y salud, comercio minorista, áreas verdes, etc.

En armonía con lo anteriormente expuesto, no se aprecia que la actividad "Restaurant" implique necesariamente, un uso que genere molestias a la actividad residencial, tratándose más bien de una actividad complementaria a este uso de suelo. No obstante ello, es necesario analizar si la actividad "Restaurant" puede ser considerada "comercio minorista", categoría expresamente permitida dentro de la zona H-4.

- 2.3 Según se infiere de la lectura del Certificado N° 1892/2016, la DOM asimila la actividad "Restaurant" al uso de suelo "Equipamiento de Esparcimiento y Turismo". Lo anterior, en base al cuadro N° 1 del artículo 23° del PRC, que clasifica diferentes actividades en tipologías de equipamientos genéricos. En este cuadro se observa que efectivamente la actividad restaurant se encuentra clasificada como "Equipamiento de Esparcimiento y Turismo".

Por su parte, el artículo 2.1.33 OGUC define de la siguiente manera a los "Equipamientos de clase comercial":

*"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 (...)*

**Comercio**, en establecimientos destinados 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 destacado es nuestro)

Según la precitada normativa, y coincidiendo con lo expuesto por la requirente en su carta, la actividad "Restaurant" corresponde a un "equipamiento comercial" y no a un "equipamiento de clase esparcimiento". En referencia a lo anterior, es del caso destacar que las clasificaciones de actividades específicas dentro de categorías de usos de suelo genéricos, ha sido una materia tratada en la Circular DDU Esp. N° 33/2009. Esta Circular establece en el numeral 5, lo siguiente:

*"Respecto de la pertinencia de que un Plan Regulador Comunal establezca alguna limitación a un uso de suelo o a uno de los destinos que comprende, como sería limitar según número de máximo de camas, se debe señalar que los Instrumentos de Planificación Territorial no pueden establecer requisitos que no estén asociados a las normas urbanísticas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, o a las facultades expresamente delegadas por la misma normativa. (Aplica Dictamen N° 32.020 de fecha 18.06.09 de la Contraloría General de la República)"*

En atención a la precitada Circular, para el caso en consulta, no corresponde aplicar las definiciones y clasificaciones de equipamientos del artículo 23° del PRC de Los Andes, en atención a que esta materia ya se encuentra claramente definida por el artículo 2.1.33 de la OGUC.

La disposición anterior se encuentra fundada en el artículo 7° LGUC, que establece: *"las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias"*.

- 2.4 Despejada la cuestión respecto a la clasificación de equipamiento que corresponde a "Restaurant", se evaluará si esta actividad puede asimilarse a "Comercio Minorista", destino admitido dentro de la zona H-4 y que resulta ser el más cercano a "Equipamiento Comercial".

El concepto "minorista", según la Real Academia de la Lengua Española (consultada el 20.09.2016), significa: *"Dicho del comercio: Que se realiza al por menor"*, es decir se trata de recintos en los cuales se venden productos al consumidor final,

sin intermediarios. De lo anterior, es posible concluir que el término no hace referencia a la escala de la edificación (artículo 2.1.36 OGUC), ni al volumen de ventas, ni a la cantidad de personas que soporta la edificación, lo que corresponde al "cálculo de carga de ocupación" (artículo 4.2.4 de la OGUC).

- De acuerdo a lo analizado en el punto 2 de este oficio, no se advierte que la actividad "Restaurant" se encuentre restringida o prohibida en la zona H-4, sino que esta se encuentra admitida en la medida en que es posible asimilarla a la actividad "comercio minorista", expresamente admitida en la zona en cuestión por el PRC de los Andes. Lo anterior no debe entenderse como una interpretación contraria a nuestro pronunciamiento contenido en el Ord. N° 1883/2015, el que analizaba la pertinencia de la actividad "Pub y Café Concert" en la misma zona. Dicho pronunciamiento concluyó que esta actividad era asimilable a "Discotecas, Cabaret, Quintas de Recreo", actividades expresamente prohibidas en la zona H-4. Por lo anterior, el giro que se otorgue a la actividad "Restaurant" debe ser acorde con lo analizado en este ordinario, por lo que cualquier actividad complementaria que considere el proyecto y que se acerque a los usos expresamente prohibidos de la zona (Discotecas, Cabaret, Quintas de Recreo), son del todo inadmisibles.

Por su parte, en relación a la aplicabilidad de determinadas condiciones dispuestas en el art. 32 del PRC, corresponde precisar que no resultan aplicables aquellas normas que se consignan para determinadas actividades que, a la luz de la LGUC y de la OGUC, no se encuentren vigentes, tales como el "frente predial mínimo" (aplica criterio contenido en el dictamen 63200 de 2011).

Finalmente, en lo relativo a la exigencia de conservar una franja arborizada mínima de 2 m. en el perímetro del predio, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.1.10 letra e) de la OGUC, ella será aplicable en la medida que se corresponda con un área afecta a declaratoria de utilidad pública.

Se deja constancia que esta interpretación, efectuada al amparo del artículo 4° de la LGUC, corresponde a un análisis casuístico.

Saluda atentamente a Ud.,



  
MVVD/MFGC/CPS

**DISTRIBUCION**

- Destinatario
- Copia a DOM de Los Andes
- Oficina de Partes
- Archivo
- **Publicar Transparencia**

SI ( ) NO (X)

  
**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

