



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° ---2171--- /

ANT.: Ord N° 171 de fecha 14.07.2017

MAT.: Responde por usos de suelo Z-H2
comuna de Cabildo

VALPARAISO, **-3 AGO 2017**

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

**A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
I. MUNICIPALIDAD DE CABILDO**

1.- Se ha recibido la presentación del antecedente, en donde se solicita a esta SEREMI MINVU, por parte de esa DOM, su pronunciamiento respecto a los usos de suelo establecidos en el Plan Regulador Comunal, específicamente para la Zona Habitacional 2 (Z-H2), y su correcta aplicación respecto de una solicitud particular de instalación de una fábrica de cecinas, en una vivienda unifamiliar. Al respecto informo a Ud. lo siguiente:

2.- Conforme lo informado, los usos de suelo permitidos para la zona Habitacional 2, son: Vivienda; Equipamiento Vecinal del tipo, salud, educación, culto, organizaciones comunitarias, servicios artesanales y comercio minorista; Áreas Verdes y Vialidad. Y como Usos Prohibidos, todos uso no indicado.

3.- Ahora bien, La DDU 227 en su punto 3.2.1.1.2.3, define al tipo Actividades Productivas, como aquel que comprende a todo tipo de industrias, correspondientes a las instalaciones o edificaciones en donde se fabrican o elaboran productos industriales, en los cuales se genera un proceso de transformación de materias primas o insumos en productos elaborados. Igualmente, este uso de suelo comprende a aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

4.- De la misma manera el Artículo 2.1.28, en su inciso segundo, advierte que las Actividades productivas pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Ministerial de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicha Secretaría Regional Ministerial como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.

5.- Conforme a lo señalado, corresponderá que el particular solicite a la SEREMI de Salud, la correspondiente calificación de la actividad productiva propuesta, y de resultar una calificación de "inofensiva" podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de la clase comercio o servicios, previa autorización de esa DOM, acorde con lo estipulado con el Artículo 2.1.28 precedentemente referido.



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

6.- Por lo tanto, la solicitud de implementar una "Fabrica de Cecinas", en un sector habitacional, cuya vivienda se ubica en un Pasaje, no se conjuga con los usos de suelo propuestos en el PRC vigente, toda vez que dentro de los usos permitidos no se encuentra considerado, para la zona en análisis, el uso de **Actividades Productivas**.

7.- Cabe señalar además, que ante la situación que ubica al predio con acceso desde un pasaje, se debe tener en consideración lo dispuesto en el artículo 2.3.3 de la OGUC, en su numeral 1, párrafo 5°: "Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda."

8.- Por último, indicar que el criterio aplicado por esa DOM, respecto a la calificación en comento, ha sido correcta en cuanto al fundamento aplicado.

Saluda atentamente a Ud.,

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



MVVD/HEON
DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de Partes