

ORD. N° 1398 /

**ANT.:** 1) Ord. 925 del 21-04-14 de esa D.O.M.  
2) Memorando 052 de 3-4-14 de Director de  
Dpto. Asesoría Urbana I. Municipalidad de  
Viña del Mar.

**MAT.:** Interpretación uso de suelo del Plan Regulador  
Comunal en sector calle Las Ágatas de Viña del  
Mar.

**VALPARAISO, 26 MAY 2014**

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

**A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES  
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

- 1.- Con fecha 22-04-14 se recibió su solicitud por Ord. 925-14 requiriéndonos interpretar el uso de suelo del Plan Regulador Comunal vigente que correspondería asignar a un área de 900 m<sup>2</sup> aproximados, ubicada en el sector de calle Las Ágatas en su empalme con Av. Edmundo Eluchans, graficada en plano a escala 1: 1000 adjuntado a su presentación.
- 2.- De acuerdo a los antecedentes y lo expuesto por Ud., con motivo de la emisión de dos Certificados de Informes Previos (CIP), requeridos por una empresa inmobiliaria, para el predio Rol 3106-126, se ha presentado la siguiente situación, conforme describe en su solicitud:
  - a) Al aplicar la gráfica de la zonificación dispuesta por el Plan Regulador Comunal en el sector, teniendo como referencia las líneas oficiales del predio en cuestión, se observa que queda una parte de este sin zonificación, dado que la gráfica del P.R.C. no es plenamente concordante con el loteo, razón por la cual requiere nuestra interpretación en el sentido de precisar a que zona del P.R.C. correspondería asignar dicha área.
  - b) Entre otros aspectos, Ud. hace presente lo informado por el Director del Dpto. de Asesoría Urbana Municipal mediante su Memo 052 de 2014 que viene en concordar con el criterio asumido por esa D.O.M. de acuerdo a sus atribuciones, en el sentido de tomar como referencia para el replanteo de la zonificación, la vialidad existente en el área, la que ha permitido obtener las referencias necesarias para ubicar las zonas respectivas, adjuntando algunos antecedentes complementarios para dicho ajuste.
- 3.- En relación al tema esta Seremi es del siguiente parecer:
  - a) Que es posible que hayan surgido imprecisiones en el proceso de replanteo en terreno de la zonificación establecida por el P.R.C., tanto respecto de los loteos aprobados como de las vías o espacios públicos existentes, lo cual puede deberse a diversas causales tales como:
    - La escala en que se confeccionó el actual Plan Regulador Comunal (1:10.000) basado en imágenes no georreferenciadas (raster) de baja resolución elaboradas a partir de una restitución obtenida de fotografía aérea del año 1995. (información aportada por la asesoría urbana municipal al profesional de esta Seremi encargado del caso)

**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

- La distinta escala y posterior ejecución de los loteos, que de por sí aportan mayor grado de precisión en la definición de los proyectos, consignando líneas oficiales vialidades etc.
- b) Que el procedimiento llevado a cabo por esa Dirección de Obras, en el contexto de sus atribuciones, para aplicar la zonificación del P.R.C., que ha tenido en cuenta el parecer concordante de la Asesoría Urbana, no nos merece observaciones, situación que hiciéramos presente en ocasiones anteriores (Ords. 2130-13 y Ord. 879-14 dirigido al Arqto. Sr. Cruzat)
- c) Además nos parece que la asignación de la zonificación propuesta, correspondiente a la Zona E 3 al área en consulta, es consistente con la graficación de la misma contenida en el plano PR-VM-01 del Plan Regulador Comunal vigente, que contempla como límite oriente de la mencionada zona urbana en el sector en análisis, la Av. Edmundo Eluchans.
- 4.- En consecuencia, esta Secretaría Regional Ministerial interpreta que debe asignarse a la faja en consulta la normativa urbanística correspondiente a la zona E 3, lo que informamos a Ud. en virtud del art 4° del DFL 458-75, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.



**MAURICIO CANDIA LLANCAS**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

  
/MPR/HVD.

**DISTRIBUCION**

- D.O.M. de Viña del Mar
- Asesoría Urbana Municipal
- Prof. encargado
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia

SI ( ) NO (X)