



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

65-2054--

ORD.: N° _____/

ANT.: Presentación de Arquitecto Patricia Sanchez Rojas de fecha 30 de junio 2016 .

MAT.: Responde sobre consulta por terreno que se emplaza en Zona ZR -5 y ZH-5.
Comuna de Zapallar.

VALPARAISO, - 2 AGO 2016

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

**A : PATRICIA SANCHEZ ROJAS.
ARQUITECTO.**

- 1.- Por presentación del antecedente ha solicitado se impartan instrucciones a la DOM de Zapallar a fin de eliminar la restricción de la zona ZR-5 que afecta al predio, extendiendo la condición de zona ZH5 para todo el terreno
- 2.- Al respecto señala que con fecha 23 de Agosto 2013 la DOM de Zapallar emitió el certificado de informaciones previas N° 397/2013 en el cual señala que el terreno se emplaza en zona ZH5 y ZR-5 indicando expresamente que está afecto a área de protección por Zona de Restricción por protección de quebradas, lo cual evidencia una mínima porción de terreno correspondiente a la Zona ZH5
- 3.- A la vista de lo dispuesto en el Certificado de Informaciones Previas se ordenó la ejecución de un levantamiento topográfico del cual se desprende que la parcela N° 36 no está afecta a la restricción aplicada por estar lejos del inicio de la quebrada misma, razón por lo cual solicita se instruya a la DOM que proceda a rectificar el certificado de informes previos en virtud de los antecedentes presentados.
- 4.- En atención a lo anterior señalo a Ud. que el PRC de Zapallar data de fecha 6 Noviembre 1998 razón por lo cual la graficación de las quebradas responde a los planos base existentes en la época debido a que no se contaba con otro tipo de instrumentos que permitieran establecer una mayor precisión.
- 5.- Por otra parte tiempo atrás la DOM procedió a efectuar una restitución del plano con el fin de contar con un documento que permitiera definir las zonas con mayor precisión, sin embargo desde esta Seremi se indicó que carece de toda validez entregar información en base a un plano que no corresponde al oficialmente aprobado.
En virtud de lo anterior la DOM se encuentra en la obligación de aplicar única y exclusivamente el PRC vigente.
- 6.- Por otra parte estando en conocimiento de la antigüedad del PRC y sus falencias entre otras las quebradas establecidas en el citado instrumento las cuales requieren de una revisión y en muchos casos su eliminación la I. Municipalidad dio inicio a una modificación del citado instrumento, siendo este el único procedimiento de conformidad a lo establecido en la legislación vigente mediante el cual se puede corregir aquellas normas en que se compruebe no concuerdan con la situación actual del territorio, trámite que a la fecha se encuentra pendiente en su proceso de aprobación.

- 7.- Consultada su situación con el DOM ha señalado que dada la antigüedad del certificado de informes previos habría sido otorgado en base a plano que se indica en punto 5 del presente oficio lo cual habría sido objetado por esta Seremi, en consecuencia si así lo estima pertinente cabe la posibilidad de solicitar un nuevo certificado el cual pudiera presentar una pequeña variación respecto a la zona de restricción, sin perjuicio de señalar que en ningún caso implica efectuar una interpretación o aplicación del levantamiento topográfico por Ud desarrollado ya que como se ha indicado anteriormente el único procedimiento válido es a través de la ejecución de un nuevo PRC según lo establece la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 8.- Finalmente en cuanto a la aplicación del art 2.1.17 de la OGUC en el caso específico del PRC de Zapallar no es factible su aplicación por cuanto el citado instrumento debe señalar las normas aplicable al predio una vez levantado el riesgo situación que en la especie no ha quedado establecido siendo esto otra causal que hace necesario llevar a cabo la modificación del PRC vigente.

Saluda atentamente a Ud.

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



HVH/LPG
DISTRIBUCION

- Destinatario. arqpasaro@gmail.com.
- DOM I. Municipalidad de Zapallar
- Archivo DU
- Oficina de Partes