



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : ---2795--7

ANT.: Presentación, de fecha 1.09.2023, suscrita por Sebastián Larraín Olea, en que solicita precisar zonificación de PREMVAL en predio con Rol de avalúo N° 0270-0294, comuna de Quintero.

MAT.: Precisa, de conformidad a art. 4° LGUC, zonificación de PREMVAL aplicable a predio con Rol de avalúo N° 0270-0294, comuna de Quintero.

VALPARAÍSO, 16 NOV 2023

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

A: SEBASTIÁN LARRAIN OLEA

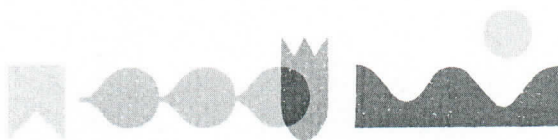
La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita precisar los límites de la zonas de extensión urbana 1 y 16 (ZEU 1 y ZEU 16) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) que habrían sido informados en el Certificado de Informaciones Previas N° 310 de fecha 21.04.2023, emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero y aplicables al predio con Rol de Avalúo N° 0270-0294, correspondiente a predio Potrero La piedra, ubicado en el Camino Quintero-Ritoque.

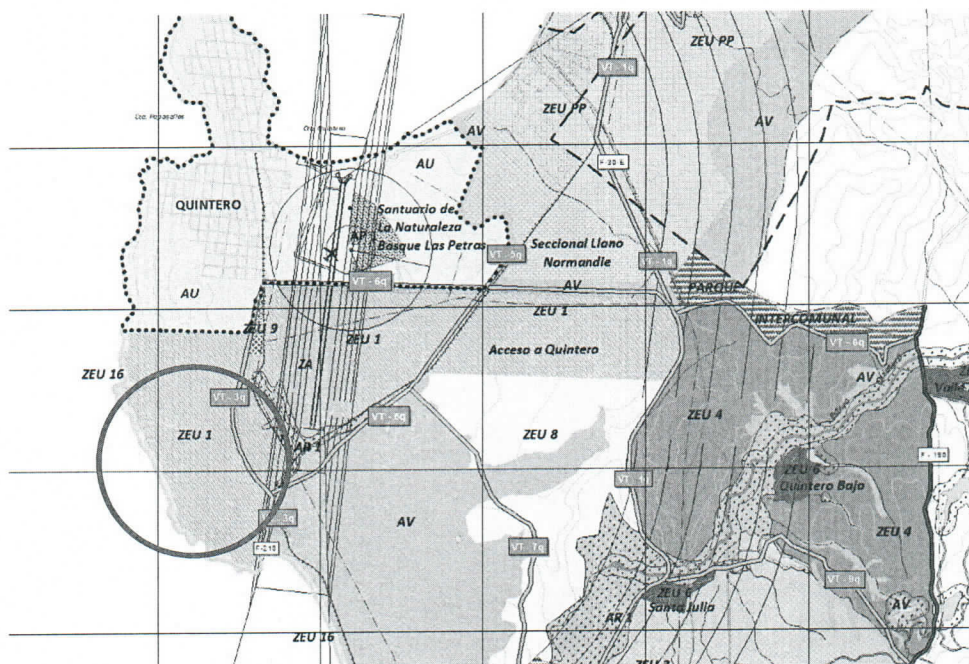
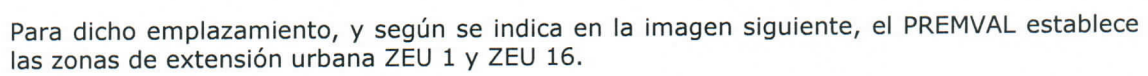
Respecto a su solicitud, al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede pronunciarse en los términos siguientes:

1. De conformidad a lo establecido en el inciso 8° del art. 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*.

Al respecto, cabe informar que es competencia de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PREMVAL.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y considerado las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4° de la LGUC, a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; podemos pronunciarnos precisando la zonificación aplicable al predio en cuestión.
3. El predio, para el cual se solicita la zonificación, se ubica al sur del área urbana de Quintero, correspondiente al borde costero de dicha comuna. Si bien el particular ingresa un levantamiento topográfico y una imagen satelital con un punto individualizando el predio, estos documentos no constituyen suficientes antecedentes para la identificación de los deslindes del mismo. Por lo que se solicita al particular precisar dicha ubicación, sin recibir respuesta. En este sentido, analizado el mapa del Servicio de Impuestos Internos (SII) a fin de establecer una ubicación más precisa, se logra apreciar que el predio de rol N° 270-294 no se encuentra contiguo al borde costero, conforme se indica en la imagen siguiente:





4. En particular, la Ordenanza del PREMVAL describe la localización para ambas zonas situadas en la Comuna de Quintero en sus artículos 16° y 31°. Por una parte, la ZEU 1, corresponde al "Sector sur Área Urbana", mientras la ZEU 16, se describe como "Borde Costero, sector Dunas de Ritoque".

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

5. Siguiendo la misma línea, Memoria Explicativa del PREMVAL, a propósito de las Áreas protegidas de Valor Natural Satélite Borde Costero Quintero-Puchuncaví, define el concepto de Borde de Mar, como: *"constituyen este espacio las playas, dunas, roqueríos y terrazas inmediatas al mar"*.

Conforme lo anterior, toda vez que la ZEU 16 en la comuna de Quintero señala su emplazamiento como 'borde costero', conforme la descripción contenida en la Memoria Explicativa y de acuerdo a la realidad geomorfológica del entorno en que se emplaza el predio en cuestión, es posible identificar que en este sector el borde costero corresponde a los roqueríos.

6. En consecuencia, realizando una revisión de las zonas anteriormente individualizadas, así como su descripción en la Ordenanza y Memoria del Plan, en torno al predio en cuestión, es posible verificar que existe en el PREMVAL una voluntad de planificación para distinguir con normas urbanísticas diferenciadas a dos situaciones geomorfológicas distintas: la meseta y el acantilado y sus roqueríos.
7. De acuerdo a lo anterior, a partir de un análisis topográfico realizado a partir de la base de curvas de nivel aportado por el particular, es posible precisar la delimitación de las zonas atendiendo a un ajuste de escala, distinguiendo efectivamente el sector de roquerío con el de meseta, según se presenta en la siguiente imagen:



8. Cabe señalar que el trazado graficado corresponde a una interpretación armónica de las disposiciones el PREMVAL, considerando que los límites de entre zonas se encuentran graficados a escala 1:50.000, que cuenta con la información cartográfica referenciada de los polígonos de cada zona y que no resultan del todo concordante con lo establecido en la ordenanza y memoria el instrumento, en relación al borde entre meseta y acantilado.
9. Para mayor precisión, se ha identificado en el plano la poligonal que permite describir la delimitación entre las zonas ZEU 1 y ZEU 16 del PREMVAL. Estos puntos cuentan con las siguientes Coordenadas WGS 1984 UTM 19S:





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Nº	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	262092.11	6366112.86
2	262107.45	6366103.67
3	262124.08	6366060.40
4	262109.32	6365952.10
5	262138.80	6365915.11
6	262142.01	6365859.32
7	262153.48	6365839.38
8	262200.58	6365790.61
9	262219.49	6365739.17
10	262213.84	6365687.61
11	262248.78	6365612.79
12	262288.61	6365581.28
13	262293.4	6365546.8
14	262256.1	6365517.70
15	262273.46	6365440.7
16	262327.8	6365377.07
17	262314.99	6365330.44

10. Se informa lo anterior, sin perjuicio de lo que al respecto se pueda pronunciar la DOM Quintero.

11. De conformidad a lo establecido en el art. 1.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), publíquese este pronunciamiento en el sitio web de este Ministerio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.


BELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

INCLUIDO:


FZV / NMT / MRB

DISTRIBUCION:

- Destinatario (slo.larq@gmail.com ; +569 98206756)
- DOM Quintero (dom@muniquintero.cl; +56322379674; Av. Normandie 1916, Quintero)
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()

