



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : 209 /

ANT.: Presentación de fecha 14.10.2024, suscrita por Héctor Martínez Moreno, solicitando especificar el límite entre dos zonas del PRC de Zapallar en el predio Rol N° 329-10 de la comuna de Zapallar.

MAT.: Precisa según art. 4 de la LGUC, límite entre dos zonas del PRC de Zapallar aplicable al predio Rol de Avalúo N° 329-10 en la comuna de Zapallar.

VALPARAÍSO, **21 ENE. 2025**

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

A: HÉCTOR MARTÍNEZ MORENO

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación citada en Antecedentes, solicitando aclaración respecto de la aplicación de la zonificación para la propiedad ubicada en la ruta E 30 F N° 6.105 y correspondiente al sitio PC 4A del fundo Aguas Claras en la localidad de Cachagua, ROL 329-10, comuna de Zapallar. En rigor, requiere precisión de la delimitación de las Zonas ZH-5 y ZR-5 del Plan Regulador Comunal de Zapallar (PRC-Z) aplicables al predio individualizado.

Agrega que esta necesidad surge a propósito de dos certificados de informaciones previas emitidos por la DOM de Zapallar, en los que se incorporan las respectivas graficaciones planimétricas -CIP N° 340/13.05.2019 y CIP N° 512/10.12.2020-, con distintas delimitaciones de las zonas, según nos expone en los antecedentes adjuntos a su presentación, resultando como consecuencia, dos maneras de distribución de las superficies de cada zona dentro del terreno. En consecuencia, requiere la aclaración respecto de la correcta zonificación del instrumento sobre el terreno, ya que se otorgaron dos certificados de informaciones previas con distinta gráfica y se resuelve un rechazo a una solicitud de permiso, entre otros argumentos, por no aplicar una zona con referencias no contenidas en el IPT, correspondiente a quebradas que no necesariamente se verifican en terreno.

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

1.1. De conformidad a lo establecido en el inciso octavo 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 Zapallar informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el Plan Regulador Comunal de Zapallar.

1.2. 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.



1.3. El Plan Regulador Comunal de Zapallar corresponde al Instrumento de Planificación Territorial aplicable al predio singularizado, emplazado al interior del área urbana, al que aplican dos zonas y se ubican en el sector marcado con un círculo en Imagen 1, del instrumento graficado a continuación.

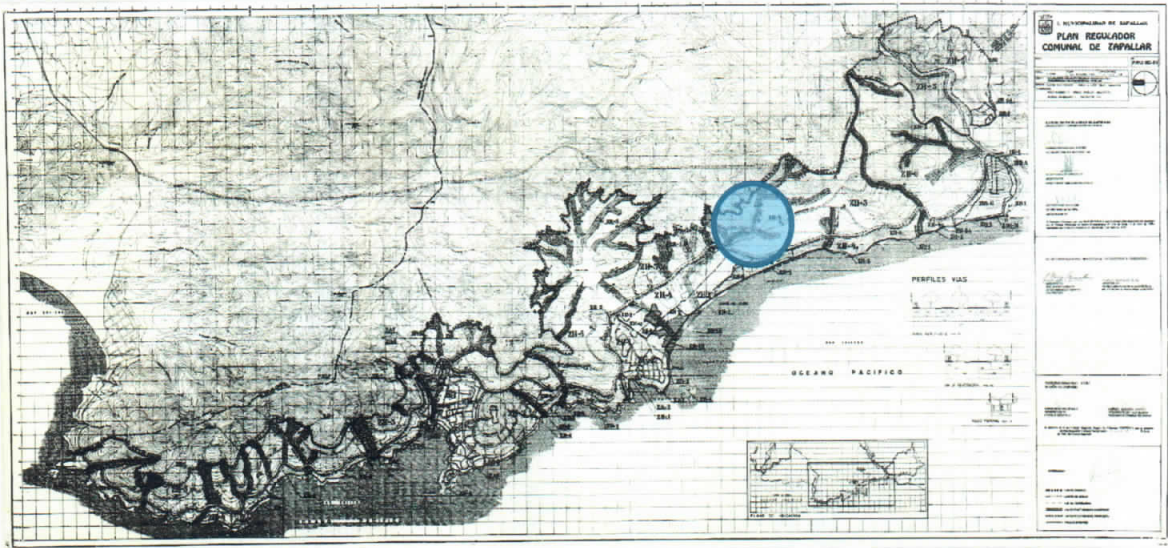


Imagen 1: Sector de emplazamiento del predio.

1.4. Considerando, tal como Ud. señala, que por la data del PRC-Z el plano no se encuentra georreferenciado y el instrumento no entrega especificaciones claras respecto de límites de zonificación, para verificar la correcta delimitación de dicho instrumento, es pertinente superponer el emplazamiento informado, del predio en cuestión, con las coberturas de representación cartográfica georreferenciada de la zonificación del instrumento, elaboradas por esta SEREMI MINVU sobre la foto satelital del sector.

Analizada la delimitación de las zonas del PRC-Z y en atención al numeral 6 de su presentación, en que nos solicita aclaración respecto de la correcta zonificación del instrumento sobre el terreno identificado con el Rol de Avalúo N° 329-10 de la comuna de Zapallar, informado en los antecedentes que acompaña, consta que éste se encuentra regulado por las zonas ZH-5 y ZR-5, según se indica en la imagen 2, a continuación.

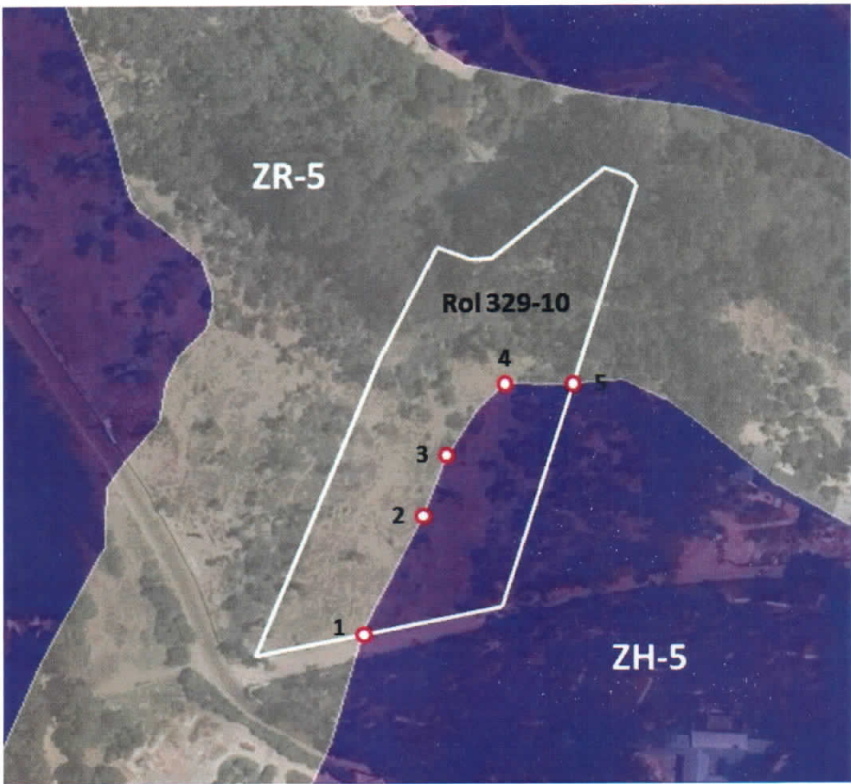


Imagen 2: Interpretación de la delimitación de zonas ZH-5 y ZR-5 del PRC-Z

1.5. Para mayor precisión, se han graficado en el plano interpretativo, los puntos que permiten describir el límite entre las zonas ZH-5 y ZR-5, dentro del predio Rol N° 329-10. Dichos puntos corresponden a las siguientes Coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	271829.62 m E	6390789.40 m S
2	271846.00 m E	6390822.92 m S
3	271851.53 m E	6390838.16 m S
4	271867.53 m E	6390859.16 m S
5	271887.10 m E	6390860.09 m S

2. Se informa lo anterior de conformidad a nuestras competencias definidas en el artículo 4 de la LGUC, atendiendo su solicitud de aclaración, sin perjuicio de lo que al respecto se pueda pronunciar la DOM de Zapallar en su rol de responsable de la aplicación de la norma.

Saluda atentamente a Ud.


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


FZV / MVVD

DISTRIBUCION:

- Destinatario: Héctor Martínez Moreno: Arlegui 645, Oficina 16P, Viña del Mar, +56 965961437
hmartinez.arquitecto@gmail.com
- Oficina de Partes
- Publicar en sitio Institucional, cc: pcamposa@minvu.cl
- Archivo.

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()

