



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 2156 /

ANT.: Correo electrónico de analista DDU de fecha 29.04.2025 a las casillas contacto@ddalo.cl y chmdarquitectos@gmail.com, en que se solicita se complemente la información de la presentación realizada con antecedentes adicionales para poder analizar de manera correcta la solicitud.

Presentación, de fecha 24.04.2025, suscrita por Felipe del Valle Gandulfo, en que solicita interpretar la zona ZEU 16 en el tramo que afecta al predio ROL 196-111, sector Tunquén, comuna de Casablanca.

MAT.: Interpreta, de conformidad al art. 4° L.G.U.C., la zona ZEU 16 en el tramo que afecta al predio ROL 190-17, sector Tunquén, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 12 NOV. 2025

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

A : FELIPE DEL VALLE GANDULFO

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 interpretar los límites de la zona ZEU 16, que afecta al predio ROL 196-111, sector de Tunquén, comuna de Casablanca.

Considerando las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4 de la L.G.U.C., a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; esta entidad está facultada para precisar la zonificación aplicable al sector en cuestión.

En cuanto a su solicitud, y conforme a la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede emitir un pronunciamiento en los siguientes términos:

1. Respecto de los antecedentes acompañados, se informa que éstos no permiten identificar con claridad los límites del predio. Por tal motivo, mediante correo electrónico de fecha **29.04.2025**, enviado a las casillas indicadas en el antecedente del presente oficio, un analista del **Departamento de Desarrollo Urbano** solicitó información complementaria destinada a precisar los deslindes del terreno y, de ese modo, determinar con mayor exactitud la extensión de la **zona ZEU 16** que afecta al predio en análisis.

No habiéndose recibido antecedentes adicionales por parte del solicitante, esta Secretaría Regional Ministerial emite el presente pronunciamiento con base en la documentación disponible y en los elementos técnicos que, dentro del marco de análisis posible, permiten verificar la información presentada.

2. En relación al motivo de su presentación, y dado que el plano del PREMVAL está representado a una escala de 1:50.000, para verificar la correcta delimitación de las zonas que afectan al predio, es necesario superponer el emplazamiento informado con las coberturas cartográficas



georreferenciadas de la zonificación de dicho instrumento de planificación. Estas coberturas, elaboradas por esta SEREMI MINVU, están disponibles en la plataforma IDE Chile y pueden ser contrastadas con la imagen satelital del sector.

Analizada la delimitación de las zonas del PREMVAL sobre el predio, consta que este se encuentra normado por las zonas ZEU 16 y ZEU 12 B, según se indica en la imagen siguiente:

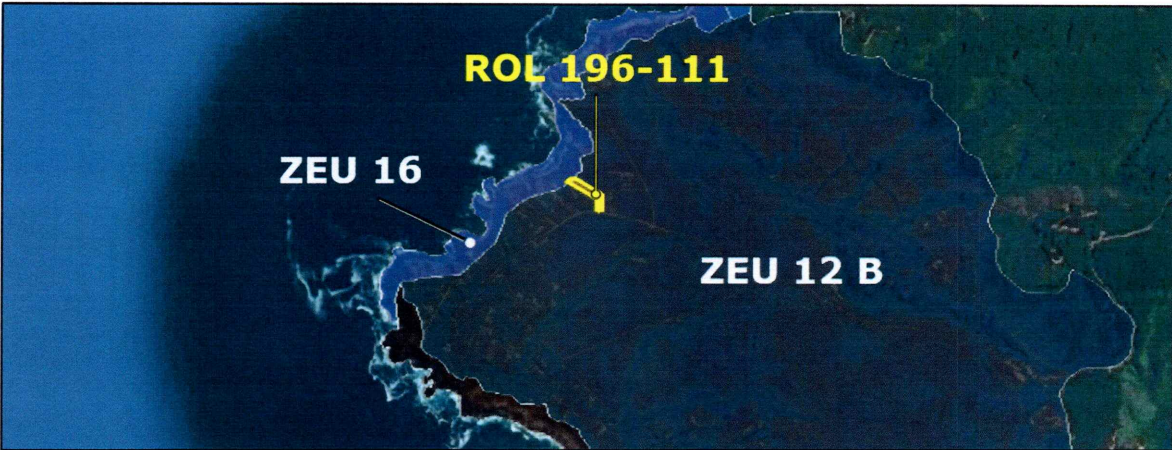


Imagen 1 - Predio con zonas del PREMVAL. Elaboración propia.

- 3. En contraste con lo anterior, resulta necesario precisar la terminología utilizada para describir la zona ZEU 16, según lo dispuesto en el artículo 31° de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), el cual establece que dicha zona, en la comuna de Casablanca, se encuentra circunscrita exclusivamente al “borde costero”.
- 4. En el mismo orden de ideas, conforme a las líneas de elaboración del diagnóstico territorial estratégico establecidas en la Memoria del Plan Regulador precedentemente mencionado, el “borde costero” está definido, en lo que interesa, para efectos de dicho cuerpo normativo, como:

“...la franja adyacente al océano cuya superficie presenta pendiente de descenso al mar; por consiguiente la influencia de termoregulación y la higroscopía confieren características a esta área.” (el destacado es nuestro)

Adicionalmente, la Memoria identifica dos macroáreas de borde costero, siendo de interés para este caso la denominada *Macroárea Borde Costero Valparaíso*, la cual se encuentra delimitada por el distrito climático Valparaíso–Algarrobo y se extiende, dentro del área del PREMVAL, desde el río Aconcagua hacia el sur.

- 5. En atención a lo anterior, se interpreta que, para el sector circunscrito en el predio ROL 196-111, el límite entre la zona ZEU 16 y ZEU 12B se encuentra definido por el borde de la meseta conformada naturalmente en la parte alta del predio. Con el fin de precisar dicho límite, se han identificado en la cartografía 2 puntos georreferenciados con coordenadas UTM, zona 19H, que permiten trazar una línea representativa del límite entre ambas zonas, en el tramo que afecta al predio. Estos puntos corresponden a los siguientes:

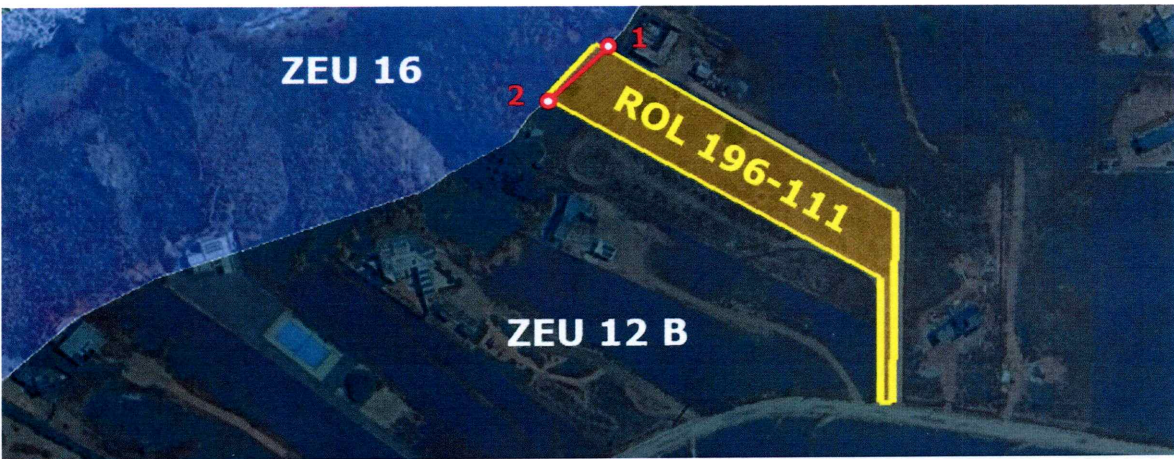


Imagen 2 – Puntos georreferenciados en predio e interpretación de zonificación. Elaboración propia



Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.318.715	249.776
2	6.318.692	249.751

6. Se informa lo anterior en el marco de las atribuciones establecidas en el art. 4° de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.



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


FZV / CRT

DISTRIBUCION:

- Destinatario: chmdarquitectos@gmail.com
- DOM Casablanca: yurirodriguez@municipalidadcasablanca.cl; Constitución 111, Casablanca.
- Oficina de Partes
- Archivo
- Publicar en sitio Institucional, cc: pcamposa@minvu.cl

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

