

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ORD : 1065 /

**ANT.:** Presentación, de fecha 06.02.2025, de Pedro Schmidt, en que solicita precisar zonificación de PIVSBCN en predio con Rol de avalúo N° 180-5, comuna de Zapallar.

**MAT.:** Informa, de conformidad a art. 4° LGUC, respecto a zonificación de PIVSBCN aplicable a predio con Rol de avalúo N° 180-5, comuna de Zapallar.

**VALPARAÍSO, 19 MAYO 2025**

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

**A: PEDRO PABLO SCHMIDT BASCUÑAN**

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 interpretar el Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PIVSBCN) en el sentido de precisar el ámbito de aplicación de las normas urbanísticas informadas en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 58, de fecha 03.02.2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Zapallar, y referidas al predio denominado 'Hijuela Las Represas' con Rol de Avalúo N° 180-5 de la comuna de Zapallar.

Indica en su presentación que el referido CIP informa que el terreno se emplaza tanto en el Área Rural (AR) del PIVSBCN, así como también en el Área de Riesgo por terrenos en pendiente 'AR NP'. En este sentido, solicita a esta SEREMI MINVU los límites entre dichas zonas, informando la factibilidad de proceder a la subdivisión de dicho predio e indicando la superficie de subdivisión predial mínima aplicable.

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

1. Corresponde a esta SEREMI MINVU atender su requerimiento de conformidad a 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"*.
2. El PIVSBCN (2023) corresponde al Instrumento de Planificación Territorial de nivel intercomunal vigente para la comuna de Zapallar, en particular el área donde se ubica el predio consultado. En este sector, y como informa el referido CIP N° 58/2025, el instrumento establece que el predio se ubica en el Área Rural.





## DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

3. Complementariamente se advierte que el predio se encuentra parcialmente afecto al 'Área de Riesgo por terrenos en pendiente' AR NP, cuyas disposiciones están descritas en el art. 14° de la Ordenanza del PIVSBCN, que señalan lo siguiente:

*"El área de riesgo AR NP corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%.*

*Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:*

- a. *En el área rural regirán las disposiciones del art. 20° de la presente Ordenanza del Plan.*
- b. *En el área urbana y de extensión urbana, regirán las disposiciones de la zona en la cual se emplaza el respectivo proyecto".*

A su vez, los art. 20° y 21° de la Ordenanza del PIVSBCN refiere a las disposiciones aplicables al Área Rural del PIVSBCN, en donde se señala lo siguiente:

*"En el Área Rural, correspondiente a los territorios que están fuera de los límites de extensión urbana graficados en el Plano PIV-SBCN, las autorizaciones que se otorguen, se ajustarán a lo establecido en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

*Para dichos efectos se establecen los siguientes usos de suelo permitidos:*

- *Vivienda del propietario y sus trabajadores*
- *Viviendas sociales o de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento.*
- *Balneario o campamento turístico*
- *Industrias*
- *Equipamiento*
- *Infraestructura"*

Y que:

*"La subdivisión predial mínima en el área rural será de 2,0 (ha.)"*

4. El área de riesgo AR NP se establece al tenor de las disposiciones contenidas en el art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en que se describen las áreas de riesgo y señalan lo siguiente:

*"Por 'áreas de riesgo', se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.*

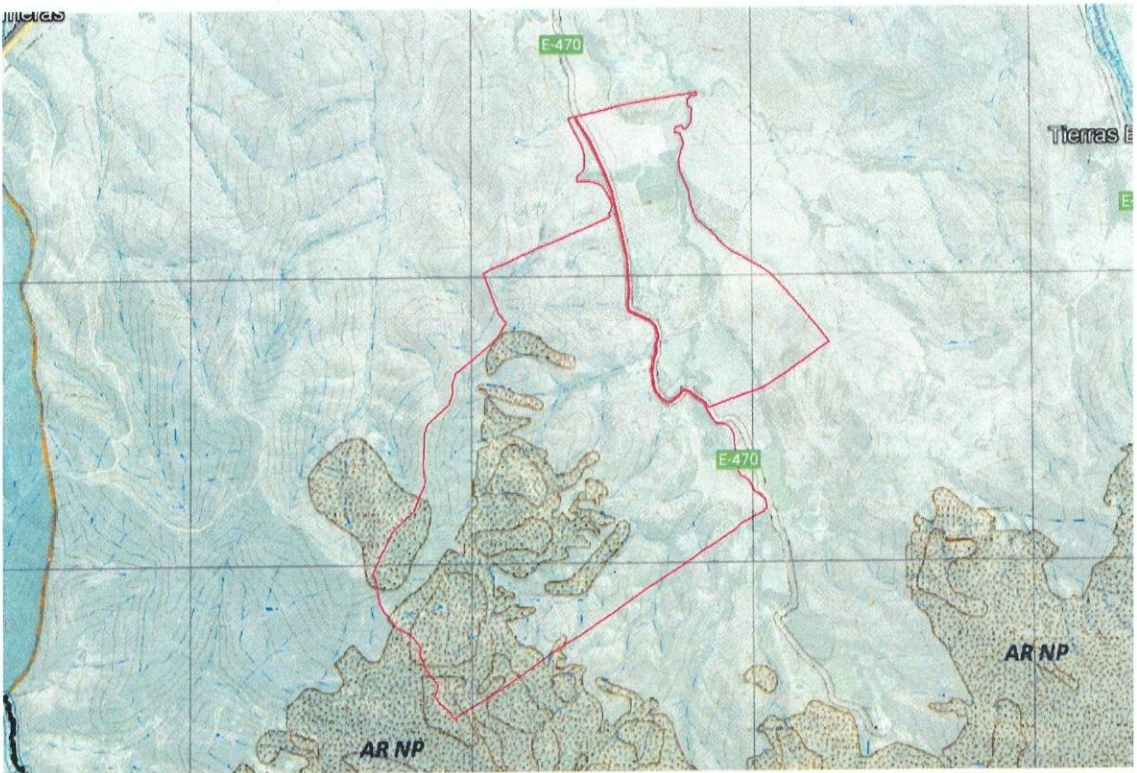
*Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrá recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso".*

5. De conformidad a lo anteriormente expuesto, consta que el Área de Riesgo AR NP no corresponde a una zona del PIVSBCN, sino a una capa que se superpone a la zonificación existente y que establece exigencias especiales que permitan mitigar el referido riesgo, y que una vez que se mitiga el riesgo en cuestión, son aplicables las normas urbanísticas contenidas a la zona del PIVSBCN correspondiente. En consecuencia, corresponde informar que el predio denominado 'Hijuela Las Represas' con Rol de Avalúo N° 180-5 de la comuna de Zapallar se encuentra íntegramente en el área rural del PIVSBCN, en la cual aplica una superficie de



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

subdivisión predial mínima de 2,0 Ha, y que diversas porciones del terreno se encuentran además afectas al Área de Riesgo AR NP según se presenta en la imagen siguiente que corresponde a un zoom a la superposición entre el PIVSBCN y la delimitación informada de su terreno sobre la plataforma Google Earth:



Corresponde informar también que las exigencias asociadas a las áreas de riesgo son aplicables los proyectos de edificación, no así a las subdivisiones prediales; sin perjuicio de la evaluación que compete realizar a esta SEREMI MINVU en el marco del deber de cautela frente a la generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

6. Si bien el CIP N° 58/2025, emitido por la DOM de Zapallar, informa en el apartado 'Área de riesgo' del numeral 5.1 que el predio se encuentra afecto a la AR NP, indicando también en su numeral 9 de 'observaciones' las disposiciones contenidas en el PIVSBCN para el Área de Riesgo AR NP, el encabezado del numeral 5.1 puede generar confusión toda vez que se indica que el AR NP correspondería a una zona o subzona:

5.- NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1. USOS DE SUELO

| ZONA O SUBZONA DONDE SE EMPLAZA EL TERRENO  |  | AREA RURAL / AR-NP (Ver punto 9) |  |                            |  |
|---|--|----------------------------------|--|----------------------------|--|
| USOS DE SUELO PERMITIDOS:   |  |                                  |  |                            |  |
| Vivienda del propietario y de sus trabajadores, viviendas sociales o de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento |  |                                  |  |                            |  |
| Balneario o campamento turístico, Industrias, Equipamiento, Infraestructura   |  |                                  |  |                            |  |
|   |  |                                  |  |                            |  |
| SUPERFICIE PREDIAL MINIMA   |  | DENSIDAD MAXIMA                  |  | ALTURA MAXIMA EDIFICACIÓN  |  |
| 2 Ha  |  | 2Viv/Predio                      |  | Art. 2.6.3. O.G.U.C.       |  |
| COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD  |  | COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO      |  | OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES |  |
| O.G.U.C.  |  | O.G.U.C.                         |  | O.G.U.C.                   |  |
| ADOSAMIENTOS  |  | DISTANCIAMIENTOS                 |  | CIERROS                    |  |
| Art. 2.6.2. O.G.U.C.  |  | Art. 2.6.3. O.G.U.C.             |  | ALTURA                     |  |
|   |  |                                  |  | TRANSPARENCIA              |  |
|   |  | N/A                              |  | N/A                        |  |





## **DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

Al respecto, se remite copia de este oficio a la DOM de Zapallar para efectos de que puedan evaluar la incorporación de las áreas de riesgo en la casilla referida a 'zonas o subzonas' para futuros CIP.

7. 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.

  
**BELÉN PAREDES CANALES**  
Secretaria Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

### **INCLUIDO:**

  
FZV / NMT

### **DISTRIBUCION:**

- Destinatario (56 2 2248 2666 - 56 2 2248 2665; [contacto@consultek.cl](mailto:contacto@consultek.cl), [asoto@consultek.cl](mailto:asoto@consultek.cl))
- DOM Zapallar ([obras@munizapallar.cl](mailto:obras@munizapallar.cl); +56 33 229 6828 ; Moisés Chacón 149, Zapallar)
- Publicación 1.1.6 OGUC ([pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl))
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**  
SI ( ) NO ( )

