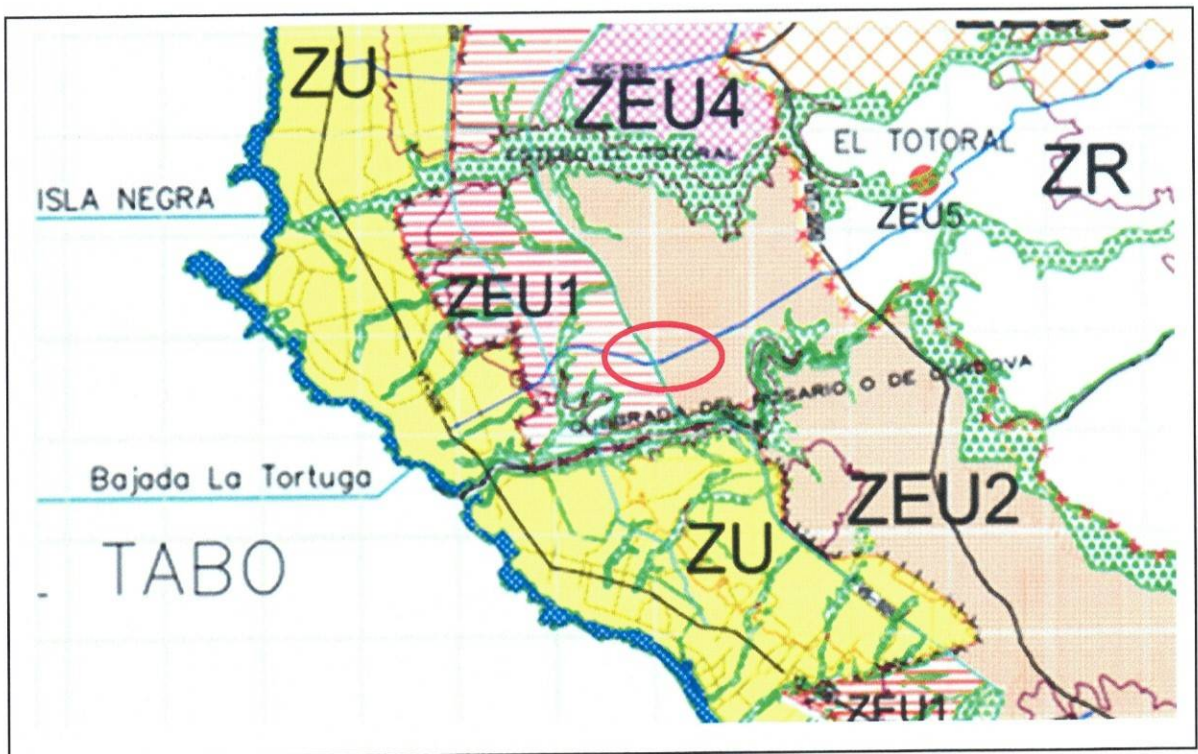




DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

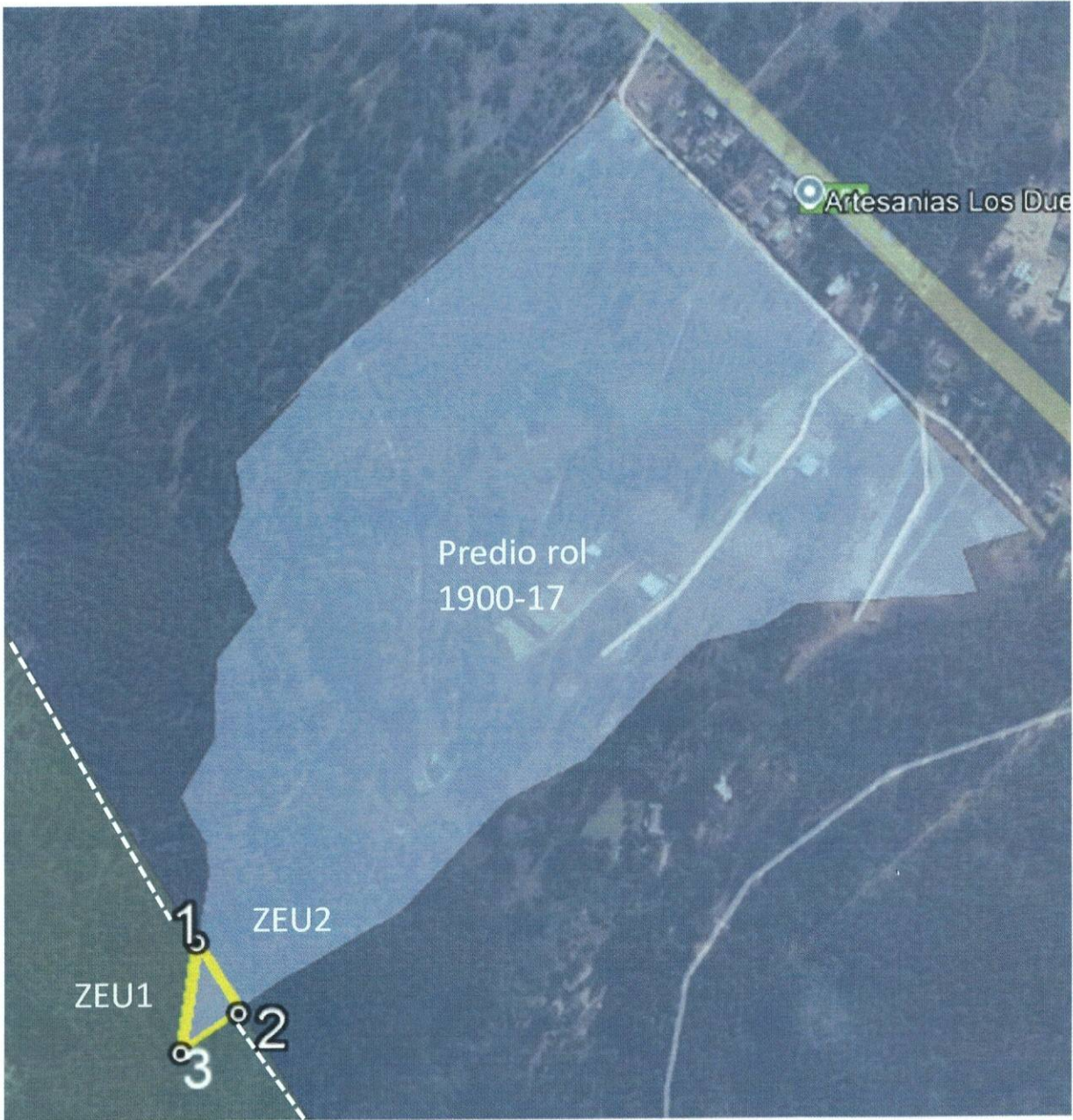
construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial”; podemos pronunciarnos precisando la zonificación aplicable al predio en cuestión.

3. El PRISBCS corresponde al Instrumento de Planificación Territorial de nivel intercomunal vigente para la comuna de El Quisco, en particular el área donde se ubica el predio consultado, Pc N°6, Hijuela Santa Luisa. En este sector, y como informa el referido CIP N° 517/2023, el instrumento presenta la siguiente zonificación, zona de extensión urbana 1 (ZEU1) y la Zona de extensión urbana 2 (ZEU2):



4. Toda vez que el plano del PRISBCS se encuentra graficado a una escala 1:50.000, 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 PRISBCS, elaboradas por esta SEREMI MINVU y disponibles en la plataforma IDE Chile, sobre la foto satelital del sector.

Analizada de forma precisa la delimitación de las zonas del PRISBCS sobre la delimitación del predio con Rol de Avalúo N°1900-17 de la comuna de El Quisco, informado por el particular, consta que esté se encuentra normado por la zona ZEU2, existiendo también una porción menor del predio dentro de la zona de extensión urbana 1 (ZEU1), según se indica en la siguiente imagen:



5. Para mayor precisión, se han identificado en el plano tres puntos que permiten describir la poligonal de la delimitación entre las zonas ZEU1 y ZEU2, dentro del predio con Rol Matriz N° 1900-17. Estos puntos cuentan con las siguientes Coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6297409.69 m S	252710.50 m E
2	6297358.06 m S	252741.85 m E
3	6297327.25 m S	252699.45 m E

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

6. Al estar afecto el predio en análisis a 2 zonas con distintas condiciones, se debe aplicar lo indicado en el art 2.1.21 O.G.U.C.
7. Con respecto a su consulta referida a los pavimentos articulados como obras mínimas de urbanización para condominios tipo B de viviendas económicas se indica lo siguiente:

El estándar mínimo de las obras de urbanización al que hace referencia la DDU455 y el art 2.2.4 Bis OGUC es con respecto a predios ubicados en áreas rurales a los cuales se les aplicara el inciso tercero del art 55 LGUC.

El predio en análisis esta en área de extensión urbana por lo cual debe considerar los siguientes artículos de la OGUC:

Artículo 2.6.17. Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, clasificados como condominios Tipo B, deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de proyectos de loteo. En estos casos, el proyecto deberá asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el artículo 2.3.4. de este mismo Título y el pavimento de las mismas se ejecutará conforme a las especificaciones mínimas que señalan los incisos quintos y siguientes del artículo 3.2.5., las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.

Artículo 5.9.6. O.G.U.C Los pavimentos de las calzadas para el tránsito vehicular que se materialicen en predios de carácter privado, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberán ejecutarse en conformidad con las Normas Técnicas Oficiales correspondientes, las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto siempre que en las especificaciones técnicas se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.

Con respecto a lo indicado en la ley 21.442, Copropiedad inmobiliaria

Artículo 1º.- letra B, Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

8. 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.

Saluda atentamente a Ud.,



BELEN PAREDES CANALES

**Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso**

FZV / PGB

DISTRIBUCION:

- Destinatario (maxtectura@gmail.com)
- DOM El Quisco (obras@elquisco.cl; +56352456137; Av. Francia 011 ,El Quisco , Valparaíso)
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()

