



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 505 /

ANT.: Presentación, de Don Waldo Vera Sánchez, donde nos solicita precisar la zonificación del PRC de Casablanca donde se emplaza la propiedad Rol N°182-8, de la comuna de Casablanca.

CIP N° 1553 de fecha 08.09.2023, que informa las normas aplicables para la propiedad Rol N°182-8, emitido por la DOM de Casablanca.

MAT.: Art. 4° LGUC. Precisa zonificación del predio ROL 182-8, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 09 MAR. 2026

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

A : WALDO VERA SANCHEZ

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 la normativa aplicable para el predio Rol N° 182-8, en la vía Pasaje Pacifico N° 50, del Loteo Playa Grande, sector de Quintay, de la Comuna de Casablanca, propiedad la cual se encuentra emplazada en las Zonas ZH-3B y ZPBC-1 del PRC de Casablanca.

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 Casablanca informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PRC de la comuna de Casablanca.

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 PRC de la comuna de Casablanca publicado del D.O. de fecha 01.10.2020 corresponde al Instrumento de Planificación Territorial de nivel comunal vigente para la comuna, en este sector,



el instrumento presenta la ZH-3B Zona de Crecimiento Residencial 3B y ZPBC-1 Zona de Protección Costera del PRC, tal como lo muestra la imagen a continuación:

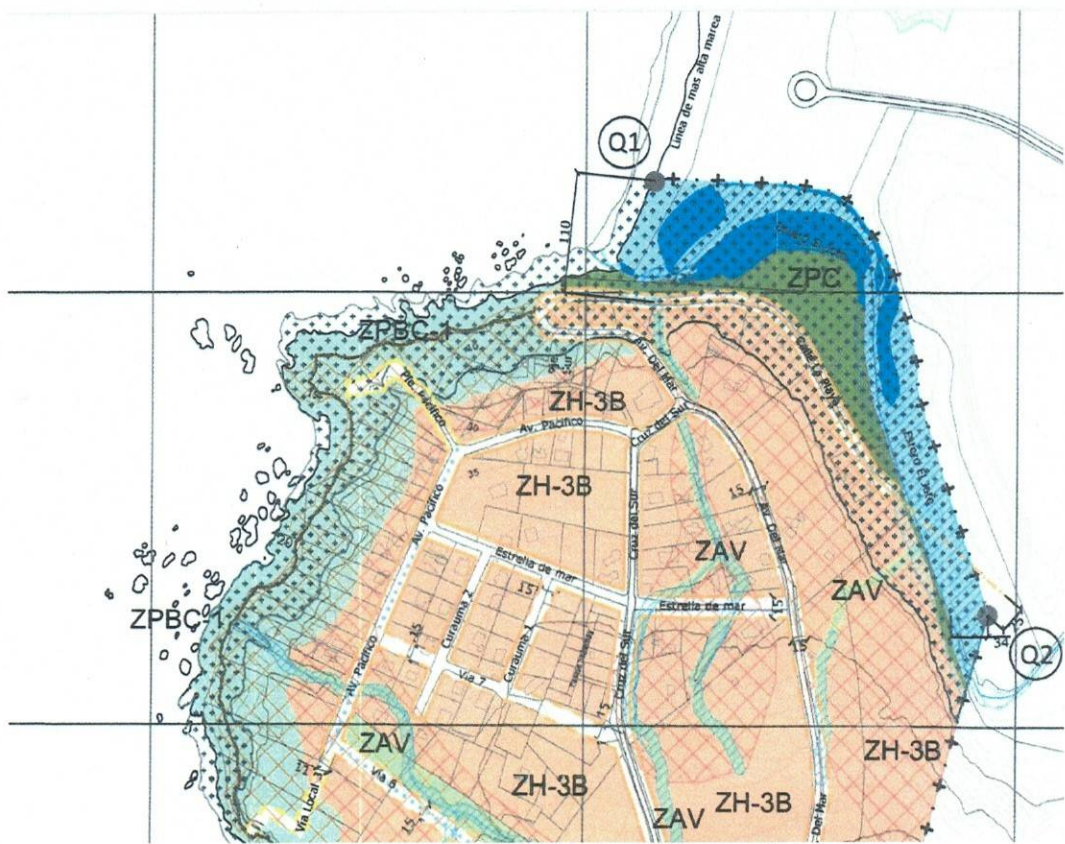


Imagen 1 - Plano PRCC-Q (Localidad de Quintay)

4. Dado que el plano del PRC de Casablanca (PRCC-Q) se encuentra graficado a una escala 1:5.000, 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 PRC, elaboradas por esta SEREMI MINVU y disponibles en la plataforma IDE Chile, sobre la foto satelital del sector.
5. Analizada la situación de la delimitación de zonas del Plan Regulador Comunal de Casablanca para la localidad de Quintay, superpuesta sobre el emplazamiento del predio Rol N°182-8, informado por el particular, se constata que dicho terreno se encuentra parcialmente afecto a dos zonas normativas del instrumento vigente: la Zona ZH-3B (Zona de Crecimiento Residencial 3B) y la Zona ZPBC-1 (Zona de Protección Costera 1), ambas incluidas dentro del Área Urbana del PRC de la localidad de Quintay, comuna de Casablanca.
6. Asimismo, se advierte que el predio se encuentra parcialmente afecto a una declaratoria de utilidad pública, correspondiente al ensanche de la vialidad denominada Pasaje Pacífico, la cual forma parte de la vialidad estructurante definida por el PRC de Casablanca. Dicha vía presenta un ancho proyectado de 5,00 m, conforme a lo señalado en el referido instrumento.

Sin embargo, en atención a la descripción de la vialidad indicada en el cuadro de vialidad estructurante de la localidad de Quintay, consignado en el artículo 20° de la Ordenanza del PRC, se advierte una inconsistencia en la descripción de la vialidad en análisis, denominada Pasaje Pacífico, puesto que esta se describe con categoría de vía local, de tipo proyectada, con un ancho entre líneas oficiales de 5,00 m y que además se encontraría asimilada conforme al artículo 2.3.1. OGUC, según muestra en la siguiente imagen:

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Pje. Pacífico	Local	Av. Pacífico	8 metros desde línea de alta marea	Proyectada	-	5	Asimilada a vía local conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

Imagen 2 - Extracto cuadro vialidad estructurante Localidad de Quintay de la Ordenanza del PRC de Casablanca



En ese sentido, resulta técnicamente improcedente que una vía pueda revestir simultáneamente el carácter de proyectada —lo que supone la definición de una faja afecta a utilidad pública con trazado y categoría expresa en el instrumento— y, a la vez, entenderse asimilada conforme al artículo 2.3.1. de la OGUC, disposición aplicable a vías existentes que no cuentan con perfil oficialmente definido en el instrumento de planificación.

De lo anterior se desprende que la referencia a su asimilación conforme al artículo 2.3.1. de la OGUC constituye un error en la Ordenanza del PRC, debiendo entenderse que la vialidad en cuestión, atendido su ancho de 5,00 metros y su denominación, corresponde a un pasaje y no a una vía local proyectada en los términos definidos por la normativa urbanística vigente.

Lo anterior es sin perjuicio de que corresponderá a la autoridad municipal evaluar y adoptar el mecanismo jurídico-administrativo que proceda a fin de subsanar formalmente dicha inconsistencia en el instrumento de planificación comunal.

En consecuencia, la afectación que incide sobre el predio debe interpretarse bajo dicha consideración.

7. La situación descrita, que muestra la superposición del límite predial con la zonificación y la franja de afectación vial correspondiente, se representa en la siguiente imagen:

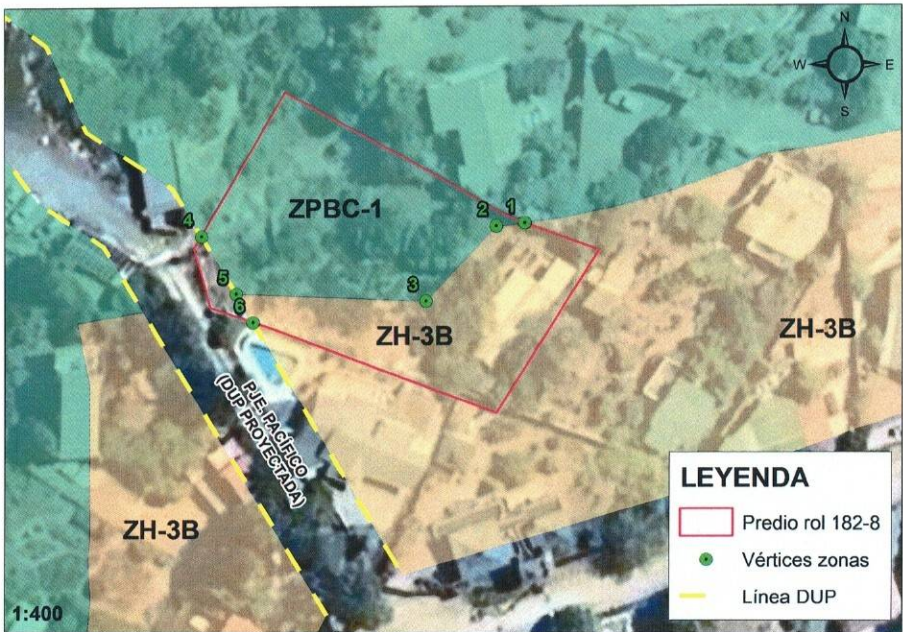


Imagen 3 - Zonificación del predio, elaboración propia

8. Para mayor precisión, se han identificado en el plano seis puntos que permiten describir la poligonal de la delimitación entre zonas ZPBC-, ZH-3B y la vía proyectada Pasaje Pacifico, para el predio Rol N° 182-8. Estos puntos cuentan con las siguientes Coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.325.105,51	249.499,8 E
2	6.325.105,12	249.496,13 E
3	6.325.095,41	249.487,13 E
4	6.325.103,83	249.458,3 E
5	6.325.096,35	249.462,72 E
6	6.325.092,7	249.464,89 E



9. Finalmente, corresponde precisar que la declaratoria de utilidad pública que afecta parcialmente al predio contempla un ancho total proyectado de 5,00 metros, conforme a lo establecido en el Plan Regulador Comunal de Casablanca. En concordancia con lo indicado por la Dirección de Obras Municipales en el punto 5.2 del Certificado de Informaciones Previas N°1553, de fecha 31.07.2023, dicho ensanche vial debe entenderse aplicado de manera equidistante respecto del eje de la vía, esto es, 2,50 metros a cada lado del eje definido en el instrumento de planificación territorial.

En este contexto, y atendido lo concluido en el punto 6 precedente respecto de la correcta naturaleza de la vialidad como pasaje, la franja afecta a utilidad pública debe interpretarse conforme a dicha condición, manteniendo el ancho total señalado y su distribución simétrica respecto del eje correspondiente.

Lo anterior tiene por finalidad asegurar la adecuada determinación de la afectación vial que incide sobre el predio Rol N° 182-8 y su coherencia con la vialidad estructurante establecida en el PRC de Casablanca, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, relativos a declaratorias de utilidad pública y determinación de anchos de vías urbanas.

10. Publicar en conformidad a Art. 1.1.6 de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.


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


FZV / CRT

DISTRIBUCION:

- Destinatario: arquitectowaldovera@gmail.com; Fonos:322744214 +56993716206
- DOM Casablanca: yurirodriguez@municipalidadcasablanca.cl; Constitución 111, Casablanca.
- CC: SECPLA Casablanca
- Oficina de Partes
- Archivo
- Publicar en sitio Institucional, cc: pcamposa@minvu.cl

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

