



Departamento de Desarrollo Urbano

2371

ORD.: N° _____/

ANT.: Su presentación ingresada con fecha 19.01.2024.
Antecedentes complementarios enviados el 01.04.2024

MAT.: Responde a su solicitud de aclaración de normativa aplicable al predio Rol N° 4255-29, ubicado en la comuna de Cartagena.
Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

08 NOV. 2024

VALPARAISO,

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO
A : SR. OMAR LORCA FIGUEROA

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual solicita la aclaración de la zonificación establecida por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, para el predio Rol N° 4255-29 ubicado en la comuna de Cartagena, ya que, según indica, contaría con 2 certificados de informaciones previas (CIP) que entregarían zonificaciones diferentes.

A mayor abundamiento, señala que el CIP N° 296/2023 informa que el predio se encuentra zonificado como zona rural (ZR); sin embargo, el CIP N° 421/2019, referido al predio Rol N° 4255-226 (el cual está inmerso dentro del rol N°4255-29) zonifica dicho predio como ZEU 5 – Villorrios.

Con relación a lo anterior, el interesado expone que, si bien puede comprender un cambio de criterio por parte de la Dirección de Obras Municipales, el punto más representativo de la localidad “El Turco” es la pérgola y a partir de ese hito debería determinarse el radio de 500 metros que define el alcance de la zona.

2. En atención a lo señalado le informo que, con el objeto de dar respuesta a su requerimiento, este Organismo revisó el registro de Oficina de Partes desde el año 2011 a la fecha, sin encontrar pronunciamientos relativos a la Zona de Extensión Urbana ZEU 5 – Villorrios para la localidad del El Turco. También se consultó a la Dirección de Obras Municipales, vía correo electrónico, respecto de los criterios utilizados para determinar el límite de la zona en cuestión, sin embargo, no se obtuvo respuesta.

3. Dicho lo anterior, corresponde atender la normativa aplicable al predio en cuestión y, en ese contexto, viene al caso señalar que la Ordenanza de la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur define la ZEU 5 como *“territorios reconocidos como villorrios de la intercomuna y que están dotados de beneficios como accesibilidad, factibilidad de servicios sanitarios y alejados de los centros urbanos, pero que han ido adquiriendo relaciones de dependencia con ellos”*.

De lo anterior se desprende que, durante la elaboración y entrada en vigor del Plan, la localidad de El Turco ya se encontraba en proceso de consolidación, sin embargo, al revisar el sector reconocido como ZEU 5 en el plano, el punto representativo se graficó en la intersección de las vías VS-S.05 y VS-S.06 la cual, en esa época, presentaba un escaso nivel de intervención y que difícilmente podría haberse entendido como el “espacio público representativo” de la localidad.



Lo anterior deja en evidencia una inconsistencia entre la normativa (ordenanza del Plan) y su expresión gráfica (plano) siendo pertinente que este Organismo de Estado, conforme a las facultades que le confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aclare el alcance territorial de la norma en cuestión.

4. Pues bien, tal como se indica en el punto 4 del presente informe, la ZEU 5 corresponde a "territorios reconocidos como villorrios de la intercomuna" y que están dotados de beneficios como accesibilidad, factibilidad de servicios sanitarios y alejados de los centros urbanos, pero que han ido adquiriendo relaciones de dependencia con ellos". En complemento a lo anterior, la Memoria explicativa del Plan precisa que las ZEU 5 está destinada al crecimiento de las áreas urbanas de **localidades con características netamente rurales**.

En ese orden de ideas, cabe señalar que de acuerdo con el visor del Instituto Nacional de Estadísticas – INE – que grafica los polígonos de aldeas, caseríos y otros asentamientos rurales, la localidad de El Turco abarca una extensa área que se proyecta más allá de la intersección de las vías VS-S.05 y VS-S.06 hacia el sur, pero que también se extiende al norte hasta el caserío "Los Lunes". En este último sector es donde se visualiza la mayor concentración de viviendas, así como también la existencia de equipamientos de educación, salud y agua potable rural.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Regional Ministerial aclara que el punto significativo de la localidad de El Turco, desde el cual se debe medir radio de 500 metros para efectos de determinar el alcance territorial de la zona ZEU 5, es la intersección de la ruta G-956 con la ruta G- 952, según se indica a continuación:

IMAGEN N° 1: Alcance territorial de ZEU 5, localidad El Turco.



5. Aclarado lo anterior, se estima pertinente señalar, respecto de los Certificados de Informaciones Previas emitidos por la Dirección de Obras Municipales que:
- El CIP N° 421/2019, referido al predio Rol N° 4255-226 (Rol matriz 4255-29) habría entregado una zonificación errada, ya que si bien, una parte importante del Rol matriz corresponde a ZEU 5, la porción del predio en la cual se emplaza el Rol 4255-226 corresponde a Zona Rural (ZR) y Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS).
 - El CIP N° 296/2023 también habría entregado información parcialmente errada, ya que indica que el predio se emplaza 100% en Zona Rural, en circunstancias que parte del predio corresponde a ZEU 5 y otra porción – más reducida – es Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS).



6. Luego, con el objeto de aclarar la zonificación aplicable al predio objeto de la solicitud esta Secretaría Regional Ministerial comunica a Usted que el Rol Matriz N° 4255-29 se encuentra zonificado como ZEU 5, Zona Rural (ZR) y Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS), según se grafica en la imagen N° 2 y cuyas poligonales se encuentran definidas de acuerdo con las tablas de coordenadas N° 1, N° 2 y N° 3.

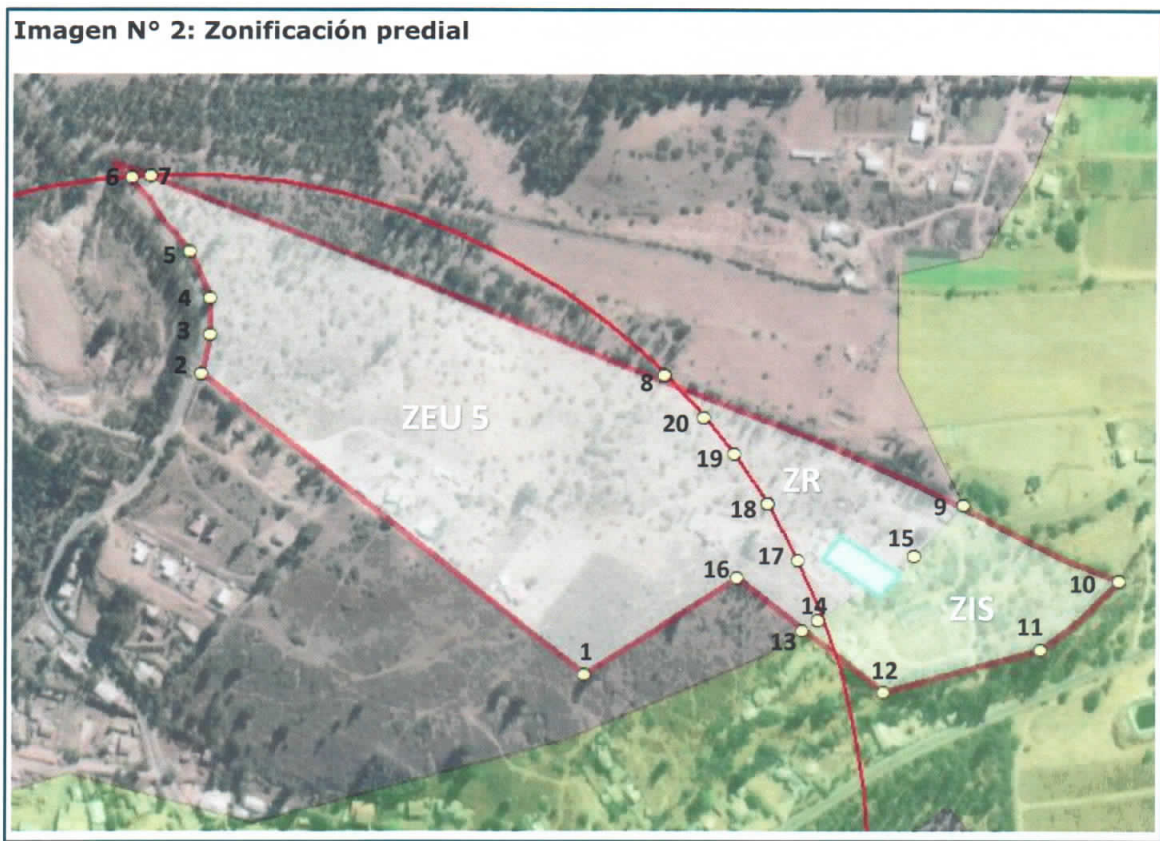


Tabla N° 1: Alcance territorial de la zona ZEU 5 para predio Rol N° 4255-29

Punto	Coordenada UTM	Descripción tramo
1	270374,04 E / 6285493,34 S	Línea que une los puntos 1 y 2 (Corresponde a límite predial).
2	270094,92 E / 6285711,55 S	Línea que une los puntos 2 y 3 (corresponde a límite predial que colinda con ruta 952).
3	270101,165 E / 6285740,72 S	Línea que une los puntos 3 y 4.
4	270100,75 E / 6285766,67 S	Línea que une los puntos 4 y 5 (corresponde a límite predial).
5	270086,42 E / 6285800,94 S	Línea que une los puntos 5 y 6.
6	270043,55 E / 6285854,89 S	Línea que une los puntos 6 y 7.
7	270057,15 E / 6285855,50 S	Línea que une los puntos 7 y 8.
8	270431,88 E / 6285711,19 S	Línea que une los puntos 8 y 20.
20	270460,87 E / 6285680,32 S	Línea que une los puntos 20 y 19.
19	270482,38 E / 6285653,76 S	Línea que une los puntos 19 y 18.
18	270506,73 E / 6285617,65 S	Línea que une los puntos 18 y 17.
17	270529,42 E / 6285575,96 S	Línea que une los puntos 17 y 14.
14	270544,05 E / 6285533,33 S	Línea que une los puntos 14 y 13.
13	270532,34 E / 6285525,52 S	Línea que une los puntos 13 y 16.
16	270484,70 E / 6285563,31 S	Línea que une los puntos 16 y 1.
1	270374,04 E / 6285493,34 S	

Tabla N° 2: Alcance territorial de la zona ZIS para predio Rol N° 4255-29
ZIS:

Punto	Coordenada UTM	Descripción tramo
9	270650,04 E / 6285616,06 S	Línea que une los puntos 9 y 10 (Corresponde al límite predial).
10	270763,41 E / 6285561,28 S	
11	270706,61 E / 6285511,29 S	Línea que une los puntos 10 y 11 (Corresponde al límite predial).
12	270591,45 E / 6285481,26 S	Línea que une los puntos 11 y 12 (Corresponde al límite predial).
13	270532,34 E / 6285525,52 S	Línea que une los puntos 12 y 13 (Corresponde al límite predial).
14	270544,05 E / 6285533,33 S	Línea que une los puntos 13 y 14
15	270613,84 E / 6285579,86 S	Línea que une los puntos 14 y 15. (Corresponde a límite predial).
9	270650,04 E / 6285616,06 S	Línea que une los puntos 15 y 9.

Tabla N° 3: Alcance territorial de la zona ZR para predio Rol N° 4255-29

Punto	Coordenada UTM	Descripción tramo
8	270431,88 E / 6285711,19 S	Línea que une los puntos 8 y 9 (Corresponde a límite predial).
9	270650,04 E / 6285616,06 S	
15	270613,84 E / 6285579,86 S	Línea que une los puntos 9 y 15.
14	270544,05 E / 6285533,33 S	Línea que une los puntos 15 y 14.
17	270529,42 E / 6285575,96 S	Línea que une los puntos 14 y 17.
18	270506,73 E / 6285617,65 S	Línea que une los puntos 17 y 18.
19	270482,38 E / 6285653,76 S	Línea que une los puntos 18 y 19.
20	270460,87 E / 6285680,32 S	Línea que une los puntos 19 y 20.
8	270431,88 E / 6285711,19 S	Línea que une los puntos 20 y 8.

7. Finalmente, hacemos presente a Usted que el predio Rol 4255-226 (el cual está inmerso dentro del rol N°4255-29), se encuentra zonificado como ZR y ZIS y el límite entre ambas zonas está determinado por la línea que une los puntos 15 y 14.
8. Por último, hacemos presente a Usted que el contenido del presente Oficio Ord., es de carácter casuístico y no constituye un criterio de aplicación general para la precisión del alcance territorial de la Zona de Extensión Urbana 5 (ZEU 5) en otros sectores del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

Publíquese en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.6 de la OGUC.

Se remite copia del presente Oficio a la Dirección de Obras Municipales de Cartagena para su conocimiento y consideración en las acciones que correspondan.

Sin otro particular saluda atentamente a Usted



BELEN PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAÍSO

FZV/AHA
DISTRIBUCION

- Destinatario : o_lorca@hotmail.com
 - Con copia : ruzua@municipalidaddecartagena.cl; pcamposa@minvu.cl (Archivo art.4° LGUC)
 - Archivo DDUI
 - Oficina de Partes
- PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO (x)

