



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : 952 /

ANT.: Presentación suscrita por Francisco León Ross, en representación de Inmobiliaria San Carlos SpA, que solicita nuestra interpretación al amparo del artículo 4 de la LGUC, en la comuna de Zapallar.

MAT.: Precisa de conformidad a art. 4 de la LGUC, aplicación de zonificación de carácter intercomunal en los predios 6B, 7B, 8B y Resto de predio, según la "Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte" (Mod. PIV_SBCN 2023) en la comuna de Zapallar.

VALPARAÍSO, 30 ABR. 2024

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

A: FRANCISCO LEÓN ROSS
Representante Legal de Inmobiliaria San Carlos SpA francisco@miradorpuntaquite.cl
SEBASTIÁN SQUELLA, Abogado ssquilla@ayscia.cl

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, ha recibido su presentación mediante la cual, solicita nuestro pronunciamiento al amparo del artículo 4 de la LGUC -que nos faculta para interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial-, para confirmar si los inmuebles Lotes 6B; 7B; 8B y Resto de predio, ubicados en la comuna de Zapallar, se encuentran dentro de los límites del área de extensión urbana del "Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte", y que se ratifique la norma urbanística aplicable. En este tenor, en primer lugar, cabe señalar que rige la "Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte" (Mod. PIV_SBCN 2023).

Al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede pronunciarse en los términos siguientes:

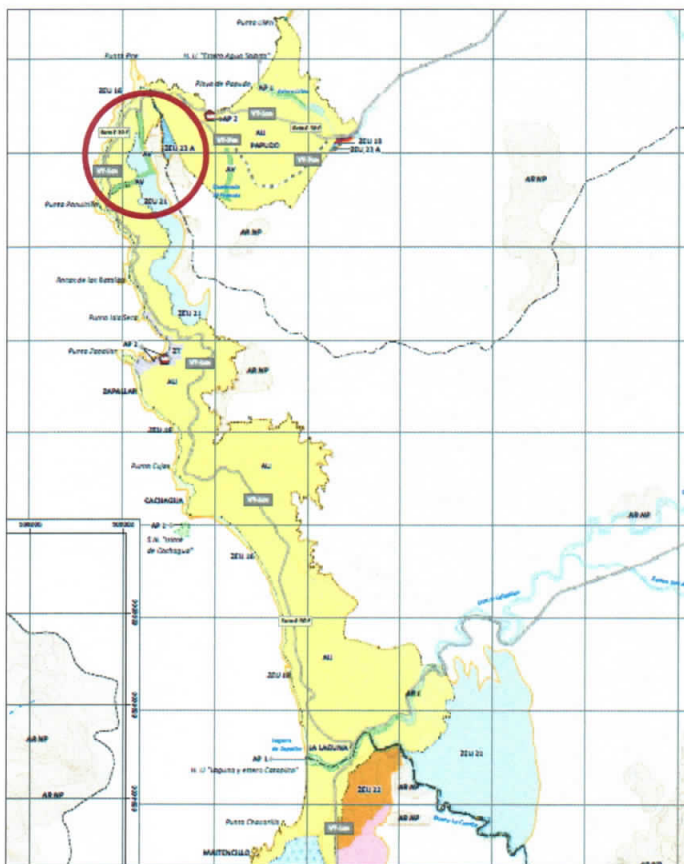
1. De conformidad a lo establecido en el inciso 8 del art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de 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 Zapallar informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso la Modificación PIV-SBCN 2023.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y considerando 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 las materias que lo ameriten.

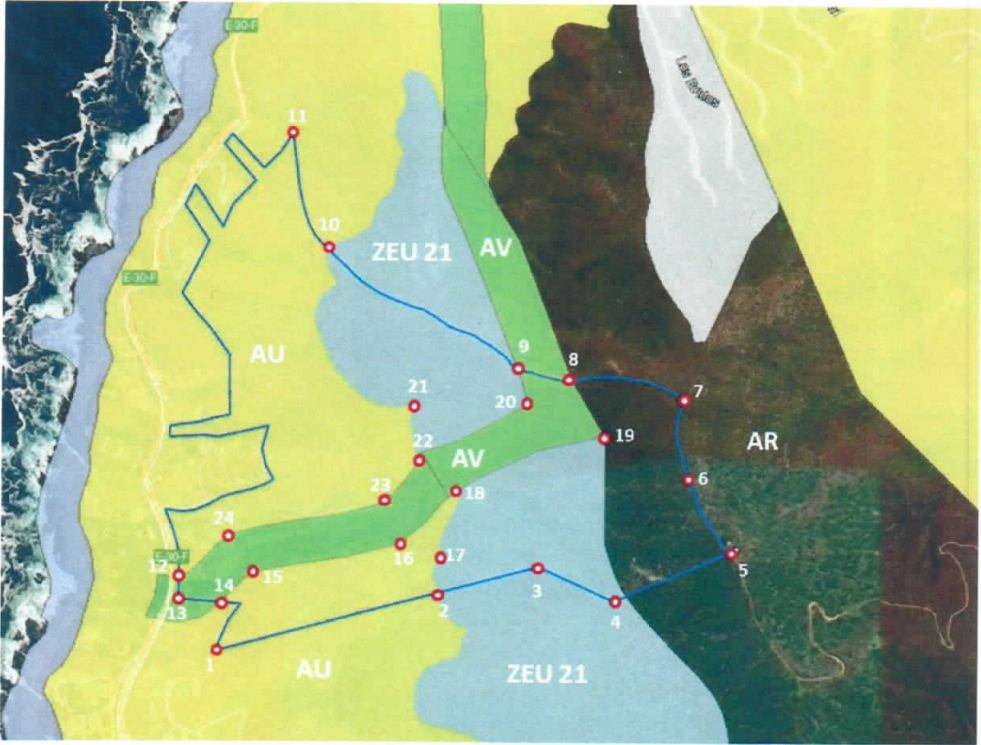


- El sector general asociado al requerimiento de aclaración, se indica en una imagen general circundado por un círculo rojo, y posteriormente se entregan detalles, luego de una lectura armónica entre los distintos componentes del instrumento y gráficamente se representan sobre la plataforma Google Earth.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Se expone en imagen a continuación y tabla de coordenadas más adelante, la poligonal del conjunto de predios por los que se consulta, sobre las coberturas de representación cartográfica georreferenciada de la zonificación, elaboradas por esta SEREMI MINVU, respecto de las zonas del instrumento de planificación territorial aludido.



PUNTO	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
1	267882.01 m E	6399067.26 m S
2	268400.52 m E	6399202.47 m S
3	268630.37 m E	6399268.36 m S
4	268807.07 m E	6399192.33 m S
5	269071.82 m E	6399305.22 m S
6	268978.67 m E	6399482.76 m S
7	268968.11 m E	6399663.29 m S
8	268702.83 m E	6399700.62 m S
9	268572.07 m E	6399727.62 m S
10	268115.21 m E	6400006.85 m S
11	268020.37 m E	6400287.17 m S
12	267791.46 m E	6399234.63 m S
13	267788.77 m E	6399188.21 m S
14	267889.07 m E	6399179.93 m S
15	267958.32 m E	6399246.68 m S
16	268300.72 m E	6399319.10 m S
17	268394.81 m E	6399277.12 m S
18	268429.88 m E	6399437.56 m S
19	268780.36 m E	6399573.09 m S
20	268599.02 m E	6399646.76 m S
21	268331.52 m E	6399636.93 m S
22	268342.94 m E	6399519.19 m S
23	268256.08 m E	6399412.29 m S
24	267912.48 m E	6399336.27 m S

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

6. Se detallan a continuación, las normas urbanísticas de las zonas de extensión urbana contenidas en los predios de su interés, que se encuentran reguladas por la "Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte" (Mod. PIV_SBCN 2023).

6.1. ZEU-21

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA - ZEU 21

Usos de suelo permitidos:

- ☐ Residencial
- ☐ Equipamiento de:
 - Comercio
- ☐ Infraestructura:
 - Sanitaria, de carácter inofensiva, destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
- ☐ Espacio Público (Aplica artículo 2.1.30 OGUC).
- ☐ Área Verde (Aplica artículo 2.1.31 OGUC).

Usos de suelo prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y en particular, centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, estadios, almacenamiento de carácter industrial, bombas de bencina, parques zoológicos, bases militares, cárceles y cementerios

Condiciones de subdivisión del suelo:

Superficie de subdivisión predial mínima: 5000 (m²)

Condiciones de edificación:

Coefficiente de ocupación de suelo: 0,08

Coefficiente de contractibilidad: 0,1

Sistema de agrupamiento: aislado

Distanciamiento: 15 (m)

Rasante: según OGUC

Altura máxima de edificación: 7 (m) o 2 pisos

Antejardín: 10 (m)

Densidad bruta máxima: 8 (Hab. / Ha.)

6.2. AV

ÁREAS VERDES DE NIVEL INTERCOMUNAL – AV

Las áreas verdes de nivel intercomunal se singularizan en el Plano PIV-SBCN, como **AV** y para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

6.3. AR

NORMAS DE APLICACIÓN PARA EL ÁREA RURAL

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 d 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

SUBDIVISIÓN EN EL ÁREA RURAL

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

6.4. AU

Corresponde al territorio regulado por el plan regulador comunal.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

7. Se informa lo anterior, sin perjuicio de lo que al respecto se pueda pronunciar la DOM de Zapallar.
8. 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

LPG / MVVD

DISTRIBUCION:

Destinatarios: Francisco León Ross, Rep. Legal de Inmobiliaria San Carlos SpA
francisco@miradorpunteapite.cl

Sebastián Squella, Abogado ssquella@ayscia.cl

- DOM Zapallar (S) Scarlett Salinas Alvarado: ssalinas@munizapallar.cl
- Publicar en sitio Institucional, cc: pcamposa@minvu.cl
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI () NO (☒)

