

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD : _____ 954 /

ANT.: Ingreso de DOM de Zapallar; por art. 4 consulta interpretación del PRC.

MAT.: Responde en el marco del artículo 4 de la LGUC, consulta sobre interpretación del PRC respecto de Zona ZR-1E de la comuna de **Zapallar**.

VALPARAÍSO, 30 ABR. 2024

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

A: DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE ZAPALLAR

Junto con saludar cordialmente, la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que suscribe, le informa que hemos tomado conocimiento de su consulta en el marco del artículo 4 de la LGUC, en el ámbito de interpretación de instrumentos de planificación territorial.

1. A propósito de la Modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso – Satélite Borde Costero Norte (PIV – SBCN 2023) publicado en el Diario Oficial el 08.08.2023, se solicita aclaración respecto de lo siguiente:

En el Plan Regulador Comunal de Zapallar, que se encuentra vigente desde 1999, rige para el sector de "Dunas de Cachagua" la zona ZR-1E, donde las condiciones establecidas para esta zona las daba la Zona ARG1 1 del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (M.P.1. V.2.) vigente hasta el 07.08.2023. Actualmente en la modificación publicada en el Diario Oficial, la zona ARG1 1 ya no figura.

En consecuencia, para este caso se requiere conocer cuál sería la homologación correspondiente. Y en caso de no existir una homologación para la zona en el PIV-SBCN vigente, ¿Cuáles serían las Normas Urbanísticas del PIV-SBCN aplicables para la zona ZR-1E?

2. Cabe señalar que el Plan Regulador Comunal de Zapallar dispone lo siguiente para la zona ZR-1E
"La zona denominada ZR-1E en el plano corresponde a aquella denominada ARG1 1 en el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso. En tanto no se precisen sus límites y normativas en el Plan Regulador Comunal mediante un Seccional del mismo elaborado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 53 del Plan Intercomunal de Valparaíso, las condiciones establecidas para ARG1 1 en el citado Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso se harán extensivas a todas las zonas definidas como "La Dunas de Cachagua" en la página 13 del Estudio de Riesgos elaborado por la arquitecta Sra. Cecilia Vidal el cual forma parte de la Memoria del mismo Plan Intercomunal".
3. La Zona ARG1 1 del Plan Intercomunal de Valparaíso – Satélite Borde Costero Norte – 1996 señala lo siguiente:



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

ARGI 1:

"Esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 02. Corresponde al sector Las Dunas de Cachagua que incluye la hoya hidrográfica del estero Santa Rosa, Comuna de Zapallar.

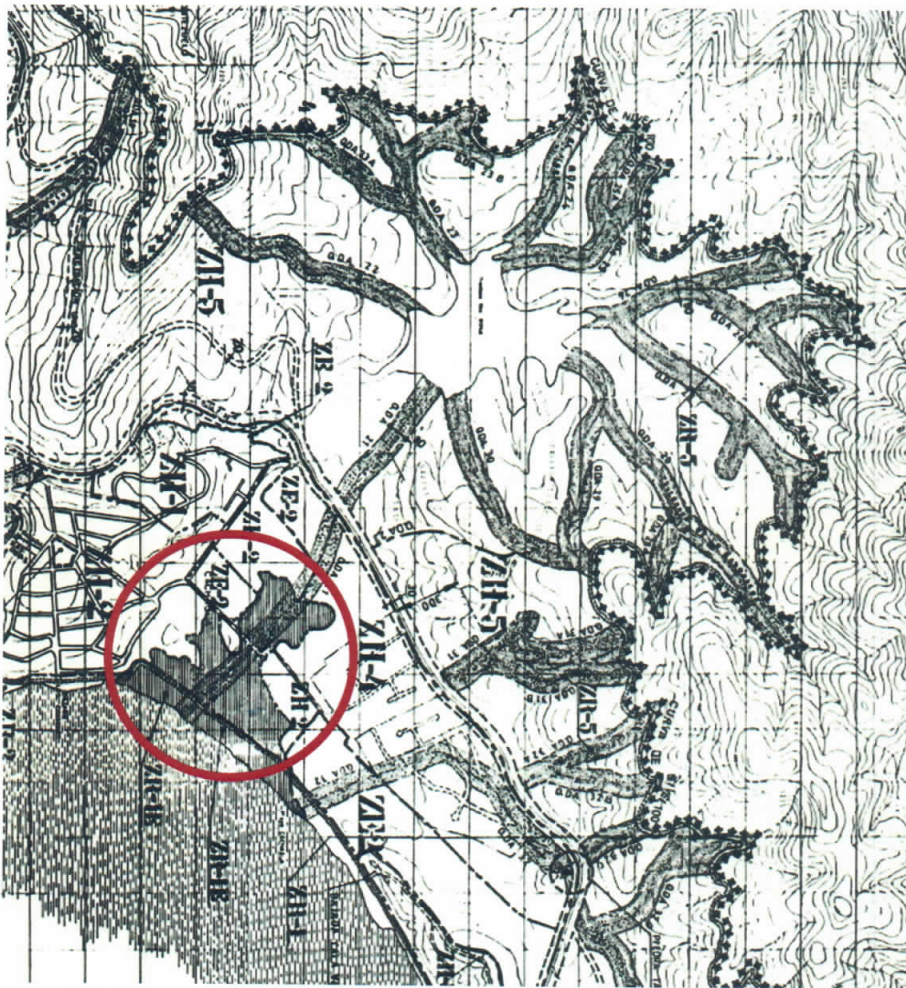
En ella sólo se permitirá el uso de equipamiento abierto de: culturas, deportes y áreas verdes.

La subdivisión y frente predial mínimo será de 2.500 m² y 20 m., respectivamente. El sistema de agrupamiento será aislado, sin adosamiento; rasante 45°; antejardín mínimo 10 m.

Al momento de solicitar permiso de subdivisión, loteo y/o edificación los interesados deberán presentar estudio de mecánica de suelo, confeccionado por profesional competente.

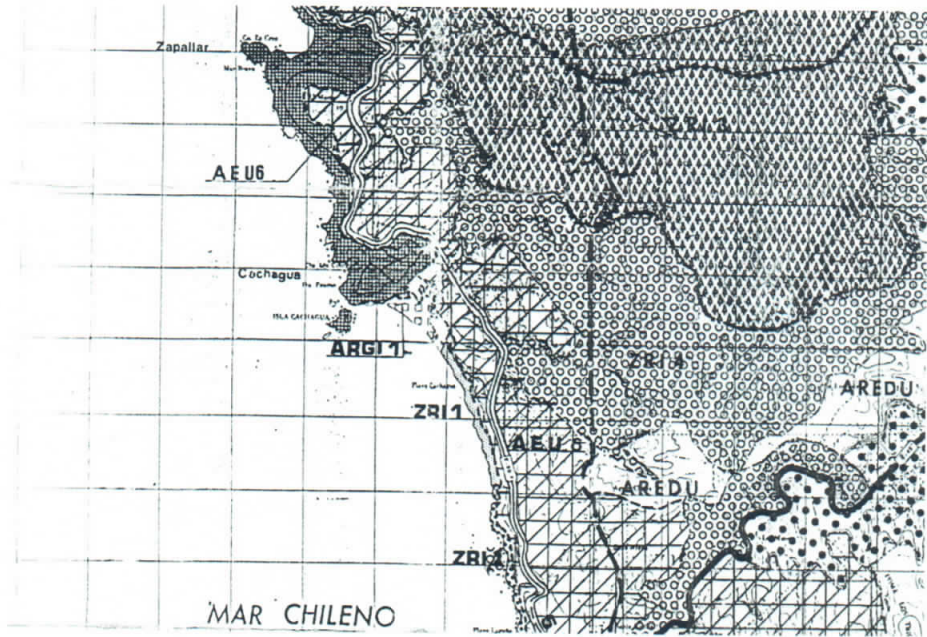
Con el fin de mitigar los efectos derivados de inundaciones en esta Areas, la I. Municipalidad de Zapallar y/o los interesados deberán implementar las medidas propuestas en el "Estudio de Riesgos sector Las Dunas-Cachagua, contratado por el Municipio y cuya síntesis se incluye en la memoria Explicativa de la presente modificación."

- 3.2. En la siguiente imagen se individualiza con un círculo, la ubicación de las "Dunas de Cachagua" y su respectiva denominación de la zona como ZR-1E



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

- 3.3. La Zona señalada como ARG1 en el Plan Intercomunal de Valparaíso correspondía a lo siguiente:



- 3.4. La Modificación al "Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte" (PIV-SBCN 2023) actualmente vigente, y en conformidad a las disposiciones del artículo 28 de la LGUC, no tiene atribuciones para modificar sectores que ya han sido regulados por el Plan Regulador Comunal, a menos que sea con regulaciones en el ámbito de sus competencias intercomunales. Respecto de las "Dunas de Cachagua", se consideran dentro del límite urbano del Plan Regulador Comunal de Zapallar, en conformidad a las atribuciones que le confiere la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en términos de la facultad privativa de regular su territorio urbano comunal. La siguiente imagen expone el sector de interés según lo regulado por el PIV-SBCN 2023



Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

4. Del análisis de los planos precedentes y la normativa transcrita, es posible determinar que el sector donde el Plan Regulador Comunal identifica como Zona ZR-1E, si bien se derogó el PIV-SBCN 1996 anterior por el actual; para efectos de aplicar disposiciones a la Zona ZR-1E del Plan Regulador Comunal de Zapallar, debe aplicarse la norma de la Zona ARG1, dado que el PRC hizo suya dicha norma. Es una norma comunal que transcribió una norma intercomunal. El nuevo instrumento intercomunal no pudo tener el efecto de derogar disposiciones que quedaron consagradas como de competencia del Plan Regulador comunal. No obstante lo anterior, es aplicable lo dispuesto en la zona ZEU 16, en la franja respectiva, de la "Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte - 2023".

En este estado de situación, sólo cabe instar a la Municipalidad de Zapallar a que a la brevedad actualice su Plan Regulador Comunal, para dar norma según las exigencias actuales de la LGUC y su Ordenanza, a la que hoy se denomina Zona ZR-1E y a la totalidad de su instrumento, no excediendo el marco de competencia ya definido y utilizando el procedimiento ya regulado para la respectiva actualización del instrumento.

5. Para que no persistan dudas de otra naturaleza, viene al caso señalar que el artículo 28 quinquies de la LGUC, no es posible aplicarlo, según ninguno de sus preceptos, para el caso de la Zona ZR-1E del Plan Regulador Comunal de Zapallar, que dejó sometida la regulación del sector "Dunas de Cachahua" a otro instrumento de mayor jerarquía, de una manera que no ha estado concebida en la regulación, puesto que el aludido artículo 28 quinquies parte señalando que se trata de "Normas urbanísticas supletorias para territorios sin planificación comunal o seccional."
6. Publicar en conformidad a Art. 1.1.6 de la OGUC.

En otro particular, saluda atentamente a Ud.



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



PZV / MVVD

DISTRIBUCION:

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

SI () NO (X)

