



Departamento de Desarrollo Urbano

ORD.Nº 830 /

ANT.: Su presentación ingresada con fecha 12.03.2024

MAT.: Art. 4º LGUC, Interpretación PRC de El Quisco, zona Z3.

VALPARAÍSO, 12 ABR. 2024

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

A : MARIA VIRGINIA MONTOYA NUÑEZ

- 1.- A través de la carta señalada en antecedente, se ha solicitado a esta SEREMI MINVU interpretación del Plan Regulador Comunal de El Quisco, específicamente los usos de suelo de la zona Z3 de protección Residencial, Patrimonial y Cultural de Isla Negra, con la finalidad de poder determinar si es posible ejecutar el proyecto denominado Restauración y Remodelación de ex Restaurant "Rincón del Poeta" actualmente "Restaurant Nobel", ubicado en Calle del Poeta Nº 126, Isla Negra.

Las obras a realizar incluyen:

1. Reparación y cambios de pavimentos interiores en cocina y baños existentes
2. Reparación de cielos interiores
3. Reparación en techumbre de cocina, ya que se encuentra en mal estado
4. Cambio de ventanas
5. Pinturas generales interiores
6. Cambio mobiliario cocina y baños

En consecuencia, no se contemplan ampliaciones ni obras con cambios estructurales.

- 2.- En atención a lo anterior, y conforme a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial, a través del art. 4º de la LGUC, podemos informar a Ud. lo siguiente:

De acuerdo a las obras descritas en su presentación, referidas a la restauración y remodelación del ex restaurant Rincón del Poeta, debemos señalar que estas podrían corresponder a obras que no requieran permiso, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por lo que se deberá analizar la pertinencia de presentar los antecedentes y dar cumplimiento con lo señalado en dicha preceptiva.

Respecto de los usos de suelo permitidos en la zona Z3 del PRC de El Quisco, sector Isla Negra, debemos indicar:

Z3 Zona de Protección Residencial, Patrimonial y Cultural

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de protección cultural que se asocia a la casa del Poeta y su vecindad más próxima.

Usos permitidos:

A) Vivienda

B) Equipamiento vecinal:

* Cultura

* Áreas verdes

* Equipamiento comunitario (juntas de vecinos y centros de madres)



Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas, y todo tipo de industria.

- 3.- Analizados los usos de suelo de la zona en referencia, podemos establecer que dentro de los usos de suelo permitidos se admite:
- El uso de Suelo **Residencial, destino Vivienda**
 - El uso de Suelo **Equipamiento de Clase Culto**
 - El uso de Suelo **Equipamiento de Clase Social, destino Junta de vecinos y Centros de Madre.**
 - Áreas Verdes (normada por el artículo 2.1.31 de la OGUC.

En virtud de lo anterior, y conforme a la normativa vigente, es posible establecer que en la zona Z3 del Seccional Isla Negra, no tiene dentro de los usos de suelo permitidos, la Clase de Equipamiento Comercio, con destino Restaurantes.

Sin perjuicio de lo anterior, y con la finalidad de poder obtener la patente comercial y la autorización correspondiente para emplazar el señalado restaurante, podrá explorar la posibilidad de aplicar lo estipulado en el artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece:

"El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Si, vencido el plazo correspondiente, el beneficiario no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan."

Con la aplicación de la mencionada preceptiva, se busca la entrada en vigencia del proyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, cuya propuesta permitiría el emplazamiento definitivo de un equipamiento comercial del tipo Restaurante.



Saluda atentamente a Ud.

BÉLEN PAREDES CANALES

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

FZV/PHG

DISTRIBUCIÓN:

- montoya.virginia@gmail.com
 - pcamposa@minvu.cl
 - Archivo.
 - Publicar Transparencia
- SI () NO ()

