



## ACTA DE RECHAZO

OFICIO N.º
111
FECHA
07.02.2024
ROL
1446-5

**DE : SCARLETT SALINAS ALVARADO.**  
**DIRECTOR DE OBRAS (S) I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR.**

**A : FRANCISCO VARAS PALMA.**  
**ARQUITECTO.**

\* A LLENAR POR LA D.O.M

En conformidad al artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, habiendo revisado el Expediente N.º 665/2023 Folio 202305405APE000019 correspondiente a la solicitud de: **ANTEPROYECTO.** Ubicado en: **RUTA E-462 N°1238, LOTE A, LA LAGUNA DE ZAPALLAR.**

Comunico al solicitante las siguientes observaciones que no fueron subsanadas.

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>Se rechaza el expediente por el no cumplimiento a la totalidad de observaciones señaladas en el oficio N°1086/2023.</p> <p><b>Observación N°1:</b> En primer lugar, el Art. 2.1.25 de la OGUC, <u>el tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, incluyendo hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.</u></p> <p>De lo anterior, los usos complementarios que se declaran en el proyecto corresponden a locales comerciales, restaurantes y salas de eventos. No cumpliendo con la definición de "Uso residencial" ni con los usos de suelo permitidos para ZH5 ni ZR5 conforme a CIP N°728 de 2019.</p> <p>Por otra parte, de acuerdo a lo establecido en el Art. 2.1.31 y aclarado en DDU N°423 de 2019, en las áreas verdes a que se refiere ese artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles, los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento. Lo cual no es concordante con los destinos declarados en el proyecto.</p> <p>A su vez, dado que el predio se encuentra frente a los vértices 20- 19-18-17-16-15 del Humedal Urbano Laguna y estero Catapilco, denominada Área de protección por de valor natural, el proyecto deberá ingresar al Servicio de Evaluación de impacto Ambiental, conforme a lo establecido a la letra S del Art. 10 de la Ley 19.300. No siendo así la aplicación Art. 2.1.31 de la OGUC.</p> <p><b>Respuesta:</b> <i>El proyecto plantea como principal destino la construcción de cabañas y carpas permanentes de alto estándar, tipo "Glamping", como parte de un conjunto de alojamiento con enfoque hotelero, el cual cuenta además con instalaciones deportivas y recreativas como complemento, para el uso preferente de los pasajeros.</i></p> <p><i>El artículo 2.1.25 de la OGUC indica que el tipo de uso residencial es aquel que: "contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea este remunerado o gratuito..." Adicionalmente indica que "En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso de suelo Residencial, el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente."</i></p> <p><i>Por último, aclara que: "Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo.</i></p> <p><i>Por lo anterior, se entiende como incorporado el uso Residencial y admisible la Construcción de un complejo de alojamiento menor con enfoque hotelero en base a cabañas y Carpas de alto estándar.</i></p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

ZAPALLAR

CHACÓN

LA LAGUNA

CATAPILCO

BLANQUILLO

LA HACIENDA

Dirección de Obras  
 ☒ Calle Moisés Chacón N°149, 2°Piso, Zapallar. Teléfono (33) 2296829  
 E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
 Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://domenlinea.mimvu.cl/Permiso/ValidarDocumento/202305405APE000019>

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p><i>El proyecto dejará de acogerse al artículo 2.1.31 de la OGUC. Observaciones serán incorporadas en la etapa de Permiso de Edificación.</i></p> <p>No subsana observación por cuanto los usos y actividades asociadas al proyecto tales como salón de eventos, cafetería, restaurantes y locales comerciales no son compatibles con el uso de suelo permitido para Zona ZH-5. Conforme a CIP N°728/2019 y aclarado en Ord. N°153/2024 del MINVU <u>el único uso de suelo permitido para ZH-5 corresponde a Vivienda, no permitiendo en dicha zonificación otros destinos contemplados en el Uso residencial, tales como hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje.</u></p> <p><b>Observación N°6:</b> Incluir Certificado de avalúo fiscal detallado. <b>Respuesta:</b> <i>Se adjunta Certificado avalúo fiscal detallado.</i></p> <p>No subsana observación puesto que el avalúo fiscal ingresado corresponde al simple, no al detallado.</p> <p><b>Observación N°9:</b> Numeral 5.1, correspondiente a las superficies. Debe declarar superficie total del predio. <b>Respuesta:</b> <i>Se corrige solicitud y se declara la superficie total del predio.</i></p> <p>Si bien indica superficie total del predio esta no es coherente con la superficie aprobada según plano de subdivisión Resolución N°39A/1997.</p> <p><b>Observación N°10:</b> Numeral 5.3, correspondiente a usos de suelo contemplado. Debe verificar conforme a CIP N°728 de 2019. <b>Respuesta:</b> <i>Se verifica y modifica numeral 5.3 en la solicitud.</i></p> <p>No subsana observación puesto que no señala la escala ni las clases de equipamientos conforme al Art. 2.1.33 de la OGUC.</p> <p><b>Observación N°13:</b> Plano de emplazamiento de él o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus 13 cotas con relación al nivel de suelo natural, indicando <u>además los accesos vehiculares y peatonales y demás características del proyecto que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables.</u> <b>Respuesta:</b> <i>Se grafica Plano de emplazamiento en lámina 01.</i></p> <p>Si bien grafica nuevo emplazamiento con la información requerida, es posible verificar que el acceso al predio no enfrenta una vía de servicio, colectora, troncal o expresa como lo indica el Art. 2.1.36 de la OGUC para un equipamiento menor que contempla una carga de ocupación mayor a 250 personas.</p> <p><b>Observación N°14:</b> Graficar y declarar superficies prediales m2 para zona ZH-5 y ZR2. Además, calcular coeficientes conforme a zona edificable. <b>Respuesta:</b> <i>Las zonas mencionadas son graficadas y declaradas en Lamina 01.</i></p> <p>Si bien grafica información, la superficie total del predio no es concordante con la aprobada según Resolución N°39A/1997, por tanto, coeficientes y densidad máxima se encuentran mal calculados.</p> <p><b>Observación N°15:</b> Dentro del plano de emplazamiento deberá, además, indicar las edificaciones que cuentan con permiso y recepción definitiva. <b>Respuesta:</b> <i>Se grafican en lámina 01 (indicadas en leyenda con achurado color azul) todas las edificaciones que cuentan con recepción definitiva.</i></p> <p>Las edificaciones graficadas en lamina 01 no son concordantes con Permiso de Edificación N°1277/1992, Permiso de Obra Menor N°1420/1994 y Recepción Definitiva N°33/1994.</p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

ZAPALLAR

CHACABUQUA

LA LAGUNA

CATAPILCO

BLANQUILLO

LA HACIENDA

Dirección de Obras  
 ☒ Calle Moisés Chacón N°149, 2°Piso, Zapallar. Teléfono (33) 2296829  
 E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
 Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://idomonlinea.minsu.cl/Permiso/ValidarDocumento/9262305495APE00019>

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p><b>Observación N°18:</b> Verificar y dar cumplimiento al Art. 32 del Plan Regulador Comunal de Zapallar.</p> <p><b>Respuesta:</b> <i>Se incluye en lámina 01 cuadro de cálculo dando el cumplimiento al artículo 32 del PRC (cálculo de camas).</i></p> <p><b>No calcula de manera correcta la capacidad máxima de camas por cuanto para conseguir el resultado primero debe obtener la <u>densidad máxima de viviendas por hectárea</u> y el resultado <u>multiplicarlo por 5.</u></b></p> <p><b>Observación N°20:</b> Graficar esquemáticamente y dar cumplimiento al Art. 4.1.7 de la OGUC. Correspondiente a la ruta accesible, las cuales serán utilizadas en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida.</p> <p><b>No subsana observación.</b></p> <p><b>Observación N°21:</b> Dado que la carga de ocupación del proyecto es mayor a 100 personas, y su destino equipamiento, este se considera como Edificio de uso público. Por tanto, debe contar con un Informe favorable de un Revisor Independiente que acredite el cumplimiento de la norma urbanística. Art 5.2.5 de la OGUC.</p> <p><b>No subsana observación.</b></p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

NOTA: ANTES DE CONCEDER UN PERMISO DE EDIFICACIÓN, DEBEN SER ACLARADAS O SUBSANADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES COMUNICADAS POR PARTE DE LA DOM. YA SEAN LAS SUSCRITAS EN EL ACTA RESPECTIVA O LAS DERIVADAS DEL PROCESO DE REVISIÓN DEL PROYECTO EN TRÁMITE. EN CASO DE NO SER SUBSANADAS O ACLARADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES EMITIDAS, SE PROCEDERÁ A RECHAZAR EL EXPEDIENTE DE ACUERDO A LO CONSIGNADO EN ART. 1.4.9 OGUC QUEDANDO EL EXPEDIENTE DISPONIBLE PARA SU RETIRO.

Saluda a Ud.

DISTRIBUCION:  
01.- FRANCISCO VARAS PALMA, ARO.  
02.- INVERSIONES EL PARQUE SPA Y OTRAS. PROP.  
03.- ARCHIVO EXP. - 665/2023  
05.- ARCHIVO DOM  
SSA/RBP/CO Of. 111/2024

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*



**SCARLETT SALINAS ALVARADO**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)  
FIRMA Y TIMBRE

ZAPALLAR CACHARQUE LA LAGUNA CATAPILCO BLANQUILLO LA HACIENDA *ch.*

Dirección de Obras  
☑ Calle Moisés Chacón N°149, 2°Piso, Zapallar. Teléfono (33) 2296829  
E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://domenlinea.minsu.cl/Permiso/validarDocumento/32207305405APE000010>