



REPUBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR  
DIRECCION DE OBRAS

## ACTA DE RECHAZO

OFICIO N°
666/2024
FECHA
08.07.2024
ROL
301-4

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

**A : CINTHYA ROSS WEISNER.**  
**ARQUITECTO.**

En conformidad al artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, habiendo revisado el Expediente N°25/2024 correspondiente a la solicitud de: **APROBACION DE ANTEPROYECTO**. Ubicado en **AVENIDA DEL MAR N°134, SITIO 4, CACHAGUA, ZAPALLAR**, Comunico al solicitante las siguientes observaciones 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°233/2024 para el expediente de N°25/2024.</p> <p><b>Observación N°2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto no cumple con densidad exigida para el predio.</li> </ul> <p><b>Respuesta.</b></p> <p><i>El proyecto no presenta densidad, por ser un proyecto cuyo destino es de alojamiento. El artículo 2.1.22. de la OGUC define que el "parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso residencial". Cabe mencionar también que el artículo 2.1.25. de la OGUC en su penúltimo inciso señala que "cuando los elementos de planificación territorial existentes se refieran al uso vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo", por lo que, el PRC-Z en su artículo 12° se refiere al uso residencial al decir vivienda, dado el año de aprobación de este. Por otro lado, el N° de camas no se puede definir, la DDU específica N°33/2009 que se adjunta, señala en el último inciso que el número de camas no es posible de limitar en los instrumentos de planificación territorial. .</i></p> <p>La zona normativa ZH-2, como se indica en el CIP N°219/2023, sólo permite los usos de suelo de vivienda, equipamiento de servicios públicos y de áreas verdes de escala comunal y vecinal.</p> <p>Acorde al artículo 2.1.25., el uso de suelo de vivienda se reconoce como residencial, pero al estar indicado específicamente, da cuenta de que se permite el <b>destino único de vivienda</b> dentro del mismo uso residencial.</p> <p>El Ord. MUNVU N°153/2024 estipula, en relación al artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que se establece lo siguiente con respecto al tipo de uso Residencial:</p> <p><i>"El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea este 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 esta admitido algún uso comercial.</i></p> <p><i>En los conjuntos de viviendas e 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>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>	

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p><i>Se desprende entonces que, si el PRC de Zapallar permite en la zona ZH5 el uso de suelo vivienda, el instrumento lo reconoce como Uso residencial conforme a lo establecido en el art. 2.1.24. OGUC.</i></p> <p><i>En consecuencia, podemos establecer que la zonificación en cuestión, permite tanto el Uso de Suelo Área Verde, como Residencial, con destino único, el de vivienda. Por ende, sus normas urbanísticas son las descritas (...) según lo establece el PRC de Zapallar.</i></p> <p><i>Cabe señalar que al considerar solo el destino vivienda, no estaría permitido en dicha zonificación otros destinos contemplados en el Uso residencial, tales como hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje.</i></p> <p><b>Observación N°5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incluir cálculo de pendiente promedio y aplicarlo al coeficiente de ocupación de suelo permitido acorde a lo estipulado en el artículo 24 del PRC-Z.</li> </ul> <p><b>Respuesta.</b></p> <p><i>Se incluye el cálculo de la pendiente promedio acorde al Art. 24 del PRC-Z, sin embargo, no afecta al coeficiente de ocupación, ya que, el de la zona ZH-2. De 0,2, es más desfavorable que el indicado en el Art. 24, de 0.33.</i></p> <p>No se aplica coeficiente de forma correcta. El factor indicado en el artículo 24 del PRC-Z es un coeficiente a aplicar al porcentaje máximo de ocupación de suelo y no un valor por el cual se reemplaza el valor indicado para la zona ZH-2. Dicho lo anterior, el coeficiente de ocupación de suelo correcto a aplicar es de 0,066, por lo tanto, el proyecto no cumple con la ocupación de suelo exigida para el predio.</p>	

**DISTRIBUCION:**

- 01.- CINTHYA ROSS WEISNER. ARQ.
- 02.- AGNA 1 SPA Y DOÑA TESSA 1 SPA. PROP.
- 03.- LEVI OLIVARES. R.I.-
- 04.- ARCHIVO EXP.- 25/2024
- 05.- ARCHIVO DOM

SSA/RBP/MFL/ OF. N°666/2024

**SCARLETT SALINAS ALVARADO**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)