



REPUBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR  
DIRECCION DE OBRAS

## ACTA DE RECHAZO

OFICIO N°
633
FECHA
28 - 06 - 2024
ROL
54-18 / 54-19 / 54-20

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

**A : FERNANDO BOZA IRARRAZAVAL .-**  
**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: **106/2024**, correspondiente a la solicitud de: **ANTEPROYECTO**, Ubicado **ruta E-30-F, N°3000/2950/2900/, ZAPALLAR**. Comunico al solicitante las siguientes observaciones. -

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA
<p><b>Se rechaza el expediente 106/2024 de fecha 12.02.2024 por el no cumplimiento del acta de observaciones N° 370 de fecha 11.04.2024.-</b></p> <p><b>GENERAL:</b></p> <p><b>1. El uso de suelo permitido para la Zona ZH-4, considera entre otros el destino de vivienda, conforme a oficio Minvu N° 153/2024, conforme a lo anterior, no está permitido el destino Apart-Hotel. Art. 12. PRC-Z. / Art.2.1.24. O.G.U.C.</b></p> <p>Respuesta subsanación con fecha 10 de junio del año 2024.</p> <p>El uso de suelo en la zona ZH-4 A, establece entre el destino vivienda. Ello, de conformidad con lo expresamente señalado en el inciso 3° del artículo 2.1.25. de la O.G.U.C. "Cuando los instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, estos se asimilarán al uso residencial que señale este artículo "; y dicho artículo al tratar el uso de suelo residencial es claro en establecer que este contempla el destino vivienda y hospedaje, como es un Apart-Hotel.</p> <p>Así, el Oficio MINVU N°153/2024, no puede aplicarse por sobre norma reglamentaria expresa y el oficio se refiere a la <b>Zona ZH-5</b>, no a la <b>Zona ZH-4</b>.</p> <p>Res.</p> <p>De acuerdo a los Certificados de Informe Previas N°474/2022, 472/2022 y 473/2022, para la zona ZH-4 en su numeral 5.1., se mencionan los usos de suelo, permitiendo tanto el uso de suelo Área Verde, como el residencial, con destino único el de la vivienda, agregando que al considerar solo el destino vivienda, no estaría permitido en dicha zonificación otros destinos contemplados en el uso residencial, así como edificaciones y locales destinado al hospedaje.</p> <p>Como se puede observar, la zona ZH-4, recoge aquella voluntad de planificación, en la medida que contempla un uso de suelo más bien exclusivo, permitiendo en la zona; áreas verdes de escala comunal y vecinal, junto con la vivienda, siendo esta última, contemplada en baja densidad</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el PRC-Z vigente ha establecido de forma expresa los destinos de "moteles, hosterías, apart-hoteles, hospedería, residenciales" cuando ha tenido la intención de dar cabida a otros destinos del uso de suelo residencial, como es el caso las zonas ZH-2A, incorporando dentro de equipamiento de turismo. Lo anterior, no se incorpora en la ZH-4 por cuanto se verifica una voluntad de planificación de excluir estos destinos en los usos de suelo admitidos para dicha zona.</p> <p>Por lo anterior el proyecto denominado "APART HOTEL ISLA SECA", no es factible su proceso, ya que la ZH-4A solo está el destino vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 2.1.24. / 2.1.25. de la O.G.U.C.</p>	<p>Art.5.1.6. O.G.U.C.</p>

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

**DISTRIBUCION:**

- 01.- FERNANDO BOZA IRARRAZAVAL . ARQ.
  - 02.- DEBORAH MOMBERG. PROP.
  - 03.- ARCHIVO EXP.106/2024
  - 04.- ARCHIVO DOM
- SSA/RBP/NMO/ 2024 OF. N°633/2024

*(Handwritten signature)*