

ORD.: N° 2367 /

ANT.: Ingreso de fecha 18.06.2025

MAT.: Emite respuesta por cuestionamiento a CIP N°1215/2025 respecto a zona de riesgo, artículo 16 PRC Villa Alemana, para predio rol 866-24.

VALPARAISO, **11 DIC. 2025**

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

**A : SR. LUIS FERNANDO FAÚNDEZ CONTRERAS
ARQUITECTO**

Mediante oficio citado en el antecedente, UD. solicita nuestro pronunciamiento respecto de la correcta aplicación y alcances que tiene el artículo 16 del PRC vigente de la comuna de Villa Alemana, en relación con el CIP N°1215/2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Villa Alemana, para predio Rol de Avalúo N°866-24, emplazado en Calle Las Acacias N°47, parcelación Ex Fundo los Almendros, sector Peñablanca y que, conforme al PRC Vigente, Plano PR-VA 01, se encuentra afecto a las siguientes zonas, Zona EX - H2; y las áreas de Riesgo AR1 y Riesgo (R).

El referido CIP N°1215/2025 en relación con el riesgo, señala lo siguiente:

- PREMVAL - ARTÍCULO 46: ÁREAS DE RIESGO INUNDABLE O POTENCIALMENTE INUNDABLE AR1. transcribe texto de artículo 46 PREMVAL
- "Áreas de **RESTRICCIÓN** (R en Plano PR-VA-01)

Las Áreas de terreno que a continuación se identifican, deberán permanecer libres de edificación de cualquier tipo, permitiéndose solamente áreas verdes, obras de protección de las aguas lluvias y las propias a la infraestructura vial:

- a) **Las Fajas de 15 metros** de ancho mínimo a cada lado del eje de los acueductos y matrices principales de agua potable, colectores principales de alcantarillado de aguas servidas y todos los cauces pluviales graficados en el Plano PR-VA 01. Los nuevos trazados de estas obras y el ancho definitivo de la faja de restricción de ellos, serán establecidos por los organismos técnicos competentes, de acuerdo a la legislación vigente...

Nota: En el punto a) se establece una faja de 15 m. en relación con Ord. N°1764/2022 de fecha 06.07.2022 de SEREMI MINVU Región de Valparaíso."

Conforme a lo anterior, corresponde que esta SEREMI MINVU se pronuncie aclarando la normativa urbana aplicable e interpretando las disposiciones del PRC de Villa Alemana, en cuanto dicha materia se enmarca en las atribuciones establecidas en el artículo 4° la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo "...a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial." (Destacado nuestro). Por lo tanto, esta SEREMI informa lo siguiente:

1. Los alcances de la consulta realizada, al amparo del artículo 1.4.4, inciso décimo, de la OGUC, se resumen de la siguiente manera:

Competencia de un PRC para establecer "zonas no edificables", debiendo, según se afirma, sólo reconocer la establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Aplicación art. 16 del PRC de Villa Alemana; Ord N°1764/2022 SEREMI MINVU; Art 2.1.17 OGUC (Área de Riesgo y zonas no edificables).



De manera preliminar, debo señalar a Ud. que, el Ord N°1764 de fecha 06.07.2022, interpreta el artículo 16 del PRC de Villa Alemana, a solicitud del Municipio, por existir una incongruencia en la gráfica del Plano PR-VA-01 respecto de algunas zonas de Riesgo y lo referido en su Ordenanza.

Es importante señalar en este punto que, la interpretación del oficio N°1764 de 2022 resulta aplicable a aquellas situaciones en que se evidencia una discordancia entre los 5 metros informados en el artículo 16 de la Ordenanza Local y el plano respectivo, no resultando aplicable cuando tal discordancia no exista.

Dicho lo anterior, y respecto a su cuestionamiento, el Artículo 2.1.17 de la OGUC es claro en indicar que: *"En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.*

Dichas áreas, se denominarán "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, ..."

Lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC en sus incisos 1, 2, 3 y 4, nos permite determinar que lo descrito en las letras a), b), c), d) y e) del artículo 16 del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, corresponden a **Áreas de Riesgo**, que al mismo tiempo restringen lo que en ellas se puede construir, conforme fue señalado en el Ord. N°1764/2022, por lo tanto, esta SEREMI no observa objeción respecto de la competencia de su inclusión y restricción en el PRC, que dicho sea de paso se encuentra en proceso de Modificación.

Sin embargo, es necesario indicar lo siguiente:

En relación con el Plan Regulador Comunal (PRC), a través de su artículo 16 se establece lo siguiente: **Áreas de Restricción** (R en Plano PR-VA-01): *"Las áreas de terreno que a continuación se identifican, deberán permanecer libres de edificación de cualquier tipo permitiéndose solamente áreas verdes, obras de protección de las aguas lluvias y las propias a la infraestructura vial:"*. Y en su literal a) y b) menciona:

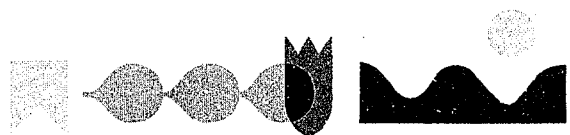
- a) *Las fajas de **5 metros** de ancho mínimo a cada lado del eje de los acueductos y matrices principales de agua potable, colectores principales de alcantarillado de aguas servidas y todos los cauces pluviales graficados en el Plano PR-VA 01. Los nuevos trazados de estas obras y el ancho definitivo de la faja de restricción de ellos serán establecidos por los organismos técnicos competentes, de acuerdo a la legislación vigente.*
- b) *Las fajas de diversos anchos definidos en el Artículo 36 del Plan Intercomunal de Valparaíso y modificación posterior, respecto de las Quebradas.*

Con base en la conclusión del Ord N°1764 de fecha 06.07.2022 citado con anterioridad, podemos determinar que las Áreas de Riesgo contenidas en el literal a) de la norma precitada hacen alusión a las obras de arte ahí detalladas, señalándose que el ancho definitivo de la faja será establecido por el organismo competente mientras que, las contenidas en el literal b) corresponden a fajas de diversos anchos definidas en el artículo 36 del PIV de 1965 respecto de las quebradas y que el PRC precisa en la gráfica de sus planos.

En ambos casos aplica lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC para efectos de la autorización de permisos de edificación. Sin embargo, para el caso del literal b) debe tenerse una consideración adicional.

Dicha consideración tiene que ver con que el PIV de 1965, vigente al momento de la aprobación del PRC de Villa Alemana en el año 2002, fue derogado con la entrada en vigor del PREMVAL el 2 de abril de 2014, producto de lo cual el referido literal b) del artículo 16 del PRC de Villa Alemana dejó de ser aplicable debido a que precisaba una norma de un instrumento actualmente derogado, sin perjuicio de las nuevas normas sobre áreas de riesgo que ha venido a establecer el nuevo PREMVAL.

Revisado el contenido del CIP 1215/2025 podemos indicar que la justificación del Área de Riesgo informada en dicho documento, para el predio Rol de Avalúo N°866-24, deriva, en parte, de una interpretación que realiza la Dirección de Obras respecto del Oficio Ordinario N°1764/2022, según la cual asume que la dimensión de 5 metros contenida en el literal a) debe ser reemplazada por 15 metros, sin atender que tal predicamento resulta aplicable sólo a aquellos casos en que hay discordancia entre la medida graficada en el plano respecto de la señalada en el artículo 16 de la Ordenanza local.



Al respecto cabe señalar que el CIP debe dar cuenta de las normas del IPT por lo que no procede cambiar el contenido del texto de su ordenanza. Sin embargo, para efectos de dar cuenta de información relativa a alguna interpretación del mismo, ello puede ser consignado como observación o nota, tal como se hace en el documento, pero no procediendo a cambiar el texto de dicho literal dado que la interpretación resulta aplicable al caso en que la medida del plano sea discordante con la medida de la ordenanza.

Lo anterior es sin perjuicio del deber de informar las normas sobre áreas de riesgos contenidas en el literal b) del mismo artículo, lo que se cumple y las que, como se dijo, si bien se encuentran derogadas, cuentan con su reemplazo a través del PREMVAL, las que, para el caso, no afectan al predio rol 866-24.

Por lo tanto, la inclusión de dichas informaciones en el CIP N°1215/2025, debe ser realizada dejando constancia del texto original de la norma y de la interpretación emitida por la SEREMI MINVU mediante oficio N°1764 de 2022.

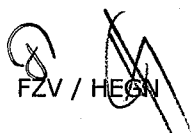
En síntesis, es posible concluir que las áreas de restricción contenidas en las letras a) y b) del artículo 16 del PRC de Villa Alemana corresponden a áreas de riesgo en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC, sin embargo las segundas resultan inexigibles por encontrarse derogado el PIV, todo lo cual amerita una adecuación en el CIP para que dicho documento refleje la presente interpretación, lo cual se informa en atención a lo establecido en el artículo 4 de la LGUC y Artículo 1.4.4 de la OGUC.

Considerando todo lo señalado, se informa respecto a la existencia de una AR en el predio consultado y en el marco del cumplimiento del 2.1.17 de la OGUC, que, en caso de una solicitud de permiso, un profesional especialista podrá dar cuenta de las medidas a contemplar para levantar el riesgo (si lo hubiese), y/o, para el caso de los riesgos del literal a) del artículo 16 del PRC se podrá constatar de la inexistencia de redes de infraestructura, con los pronunciamientos respectivos de las entidades competentes, con lo cual esa Dirección de Obras podrá evaluar el cumplimiento de la norma urbanística.

Publíquese copia del presente en sitio web institucional conforme lo establecido en el artículo 1.1.6 de la OGUC

Saluda atentamente a Ud.


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


FZV / HEGN

DISTRIBUCION

- Destinatario: Sr Luis Faúndez C. (lfaundezc.arg@gmail.com; +56987755581)
- CC.: DOM de Villa Alemana. Don Jorge Jorquera; DOM de Villa Alemana obras@villalemana.cl
- publicar sitio web institucional pcamposc@minvu.cl
- Archivo
- Oficina de Partes

