



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

945

ORD.: N° _____/

ANT.: Presentación, de fecha 08.04.2025, suscrita por Waldo Vera Sánchez, sobre la zonificación que regula al predio Rol 211-6, comuna de Casablanca.

MAT.: Precisa, de conformidad al art. 4° L.G.U.C., zonificación del predio Rol 211-6, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 05 MAYO 2025

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

A : WALDO RAÚL VERA SÁNCHEZ

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación citada en antecedentes, solicitando precisar si el predio ROL N°211-6 se encuentra afecto al área de riesgo en terrenos con pendiente (AR NP) definida en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL).

Considerando las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4 de la L.G.U.C., a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; esta entidad está facultada para precisar la zonificación aplicable al predio en cuestión.

En cuanto a su solicitud, y conforme a la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU emite su pronunciamiento en los siguientes términos:

1. En primera instancia, es importante señalar que el PREMVAL distingue dos tipos de áreas de riesgo de origen natural: el Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR 1) y el Área de Riesgo Natural por Pendientes (AR NP).

En este contexto, su consulta se refiere específicamente al área AR NP, cuya definición se encuentra establecida en el artículo 47° de la Ordenanza del PREMVAL, según se detalla a continuación:

*"El área de riesgo corresponde a los **territorios que presentan pendientes superiores al 40%.***

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

- a) En el área rural regirán las disposiciones del art. 55 de la LGUC.
- b) En el área urbana regirán las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo.
- c) En el área de extensión urbana regirán igualmente las normas urbanísticas de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo, las que se establecen, en el Capítulo 8 "Disposiciones transitorias" de la Ordenanza del presente Plan. Estas últimas se aplicarán supletoriamente toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal que incorpore estos territorios.



d) En AR NP emplazada en:

- *Area Rural Comuna de Casablanca, Cerro La Cruz o Panteón;*
para efectos de la aplicación de las disposiciones del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones las normas urbanísticas que aplicarán cuando se cumpla con los requisitos que establece la OGUC serán las siguientes:

Usos de suelo permitidos:

Equipamiento de clase deporte y esparcimiento

Usos de suelo prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente.” (el destacado es nuestro)

De acuerdo con lo dispuesto en el señalado artículo, se puede inferir que un predio que presente una pendiente igual o superior al 40% se considera afectado por un área de riesgo, independientemente de si su ubicación geográfica se encuentra dentro o fuera de los polígonos definidos como AR NP en el plano del PREMVAL. Análogamente, considerando lo establecido en el artículo 35 de la LGUC, referente a que los componentes del plan forman un solo cuerpo normativo, cabe señalar que aquellos predios que no contemplen pendientes iguales o sobre el 40% pero que se encuentren graficados como AR NP en el plano respectivo, deben ser considerados afectados por riesgo.

2. En relación a la ubicación del predio motivo de su consulta y dado que el plano del PREMVAL se presenta a una escala de 1:50.000, para verificar correctamente la delimitación de las zonas y su correspondencia con el predio, es necesario superponer su emplazamiento con las coberturas cartográficas georreferenciadas de la zonificación establecida en dicho instrumento de planificación. Estas coberturas, elaboradas por la SEREMI MINVU, están disponibles en la plataforma IDE Chile y pueden ser contrastadas con la imagen satelital del predio.

Analizada de forma precisa la delimitación de la AR NP del PREMVAL sobre el predio, consta que este se encuentra fuera de los límites de la zona, según se indica en la imagen siguiente:



3. Sin perjuicio de lo anterior, y conforme a lo establecido en el artículo 47° del PREMVAL, se analizó específicamente la topografía del predio en cuestión mediante el levantamiento topográfico incluido en los antecedentes que acompañan su solicitud. A partir de ello, se determinó que el terreno no presenta superficies con pendientes mayores a 40%. En consecuencia, y en respuesta a su consulta, no corresponde aplicar las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC para este predio, dado que no cuenta con las condiciones para ser clasificado como área de riesgo según lo establecido en el PREMVAL.
4. En otro orden de ideas, y en relación con su consulta respecto al proceder en caso de que una vivienda se ubique en un área de riesgo, corresponde a las Municipalidades, a través de sus Direcciones de Obras, aplicar la normativa vigente conforme al instrumento legal o reglamentario que sea aplicable. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala lo siguiente:

"A las Municipalidades corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana,



urbanización y construcción, y a través de las acciones de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones"

En este contexto, corresponde a la Dirección de Obras Municipales velar por la aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC, el cual establece, en lo que importa, lo siguiente:

"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, como se indica a continuación:

Por "zonas no edificables", se entenderán aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.

Por "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

*Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación **un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente**, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrá recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso." (el destacado es nuestro).*

En caso de que la DOM no tenga claridad sobre las disposiciones establecidas en la normativa vigente, puede realizar directamente la consulta específica a esta SEREMI, con el fin de instruir su aplicación.

5. Se informa lo anterior en el marco de las atribuciones establecidas en el art. 4° de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.




BELEN PAREDES CANALES

Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.


FZV / CRT

DISTRIBUCION:

- Destinatario: arquitectowaldovera@gmail.com; +56 9 9371 62 06; Maipú 13, Casablanca.
- DOM Casablanca: yurirodriguez@municipalidadcasablanca.cl; Constitución 111, Casablanca.
- Oficina de Partes
- Archivo
- Publicar en sitio Institucional, cc: pcamposa@minvu.cl

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

