

1378

ORD : _____ /

ANT.: Ord. 165/2025 de la DOM de Quintero.

MAT.: Interpretación del PREMVAL, según artículo 4 de la LGUC, sobre la norma urbanística 'superficie de subdivisión predial mínima' en territorio al sur del PRC de Quintero.

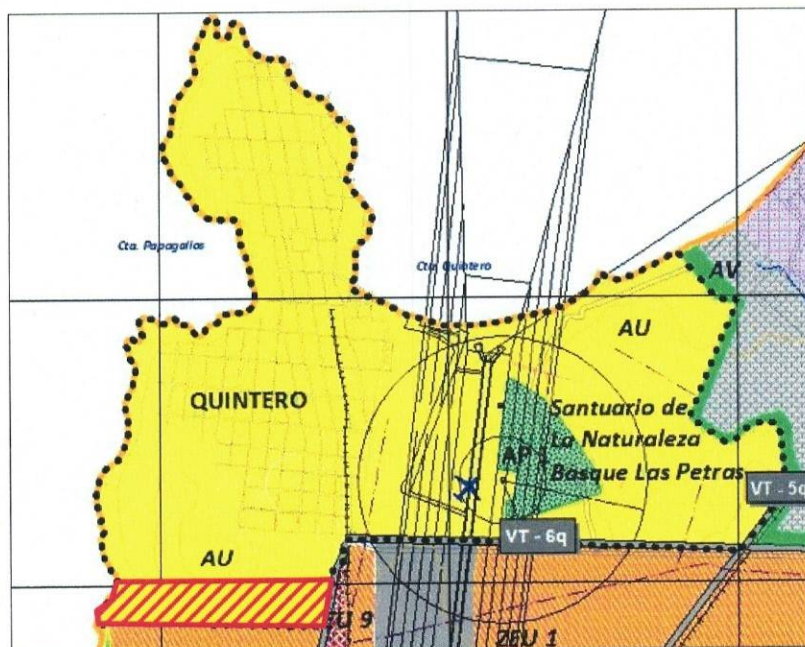
VALPARAÍSO, 15 JUL. 2025

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

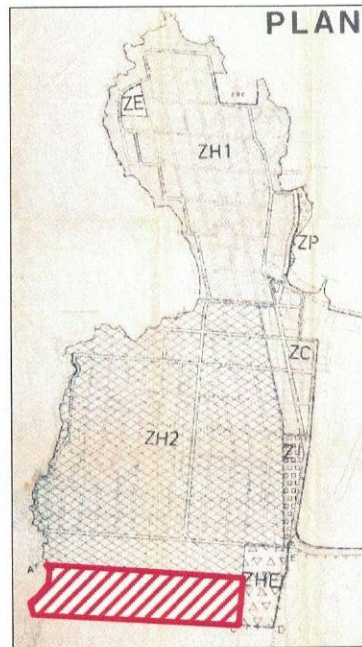
A: DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE QUINTERO

Mediante su Ord. 165/2025 del Antecedente, solicita nuestro pronunciamiento sobre la norma aplicable a las solicitudes de subdivisión para terrenos ubicados en el sector emplazado al sur-poniente y fuera del Límite Urbano del Plan Regulador Comunal de Quintero (PRC), promulgado por Decreto 32/20.02.1984 del MINVU, que fue regulado por disposiciones de la "Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Sector Límite Urbano Sur de la Comuna de Quintero" según Resolución Afecta 31-4-077 de 1998, del Gobierno Regional de Valparaíso, que a su vez, fue derogado por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), promulgado por Resolución Afecta 31-4-128 de 2014, del Gobierno Regional de Valparaíso.

La consecuencia de la derogación antes señalada, en armonía con las disposiciones contenidas en el PREMVAL, corresponde a una franja del territorio incluido en el Área Urbana (AU) graficada en el Plano del PREMVAL y fuera del Límite Urbano del PRC, según se grafica a continuación.



Plano PREMVAL (2014)



Plano PRC (1984)

oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl



Como puede apreciarse, el PREMVAL identifica la franja horizontal en el sector sur, antes aludida, (en achurado rojo en las imágenes precedentes) dentro del Área Urbana (AU) de Quintero; de lo que se desprende que debería considerarse como un territorio normado por el nivel de planificación comunal.

Al respecto cabe tener presente que conforme lo establecido en el artículo 35 de la LGUC, artículo 2.1.8 de la OGUC y circular DDU MINVU 219 al IPT de Nivel Intercomunal le compete la definición de los límites de extensión urbana pero no la definición del área urbana, la que debe ser reconocida de la existencia de los límites urbanos abordados por los planes reguladores comunales.

Considerando que el PREMVAL derogó el Plan Intercomunal de Valparaíso, incluida su modificación Sector Límite urbano Sur de la comuna de Quintero según la resolución afecta 31-4-077 de 1998 del GORE Valparaíso y que el plan regulador de Quintero aprobado por Dto 32 de 1984 no contempla dicho territorio como área urbana, la franja aludida no puede entenderse como un área urbana de carácter comunal.

Considerando lo anterior, y para efectos de determinar qué normas deberían aplicarse en la franja en comento se debe considerar que el PREMVAL en su artículo 13° señala que el Área Urbana (AU) corresponde a la definida por los Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos vigentes. Por otra parte, el instrumento metropolitano incorpora en el entorno del área urbana de Quintero, diversas zonas de extensión urbana, acogiendo la tendencia de crecimiento por extensión presente en el sector y en las comunas de la conurbación costera central de la región; no advirtiéndose ninguna intención de establecer alguna porción sin indicadores de normas urbanísticas, fuera de los radios urbanos vigentes, de lo cual solo es posible concluir que la inclusión de dicha franja en el Plano PREMVAL como área urbana corresponde a un error.

De lo anterior se desprende que el efecto del error del PREMVAL de considerar como área urbana (áreas en amarillo), un sector que no estaba reconocido como tal en el límite urbano del Plan Regulador Comunal, debe consistir necesariamente en considerar dicha franja afecta a las regulaciones adyacentes, esto es, en mayor medida, la zona ZEU1 y en menor medida la zona ZEU16, ambas en carácter supletorio, en tanto el Plan Regulador Comunal no incorpore dichos territorios a su límite urbano.

En consecuencia, de conformidad a nuestras facultades para interpretar los instrumentos de planificación territorial, nos asiste el deber de aclaración respecto de los terrenos ubicados en el sector emplazado al sur-poniente y fuera del Límite Urbano del Plan Regulador Comunal de Quintero, revisando la voluntad del planificador, según criterios de coherencia y armonía; concluyendo, que el territorio aludido se debe entender regulado de conformidad a las disposiciones de la Zona ZEU-1 y ZEU-16, y específicamente, en respuesta a su consulta, se entenderá que las superficies de subdivisión predial mínima a considerar, corresponden a 500 m2 para la primera y libre para la segunda, considerando lo establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC, todo según lo dispuesto en el capítulo 8, artículo transitorio 3°: normas urbanísticas supletorias en las áreas de extensión urbana de la ordenanza del PREMVAL.

Lo anterior se informa al amparo del artículo 4 de la LGUC debiendo publicarse el presente en el sitio web institucional conforme lo establecido en el artículo 1.1.6 de la OGUC.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



BELÉN PAREDES CANALES
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO



FZV / MVVD

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: DOM de Quintero bleiva@muniquintero.cl
- Publicar sitio institucional conforme art 1.1.6 OGUC pcamposa@minvu.cl
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()

oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl

