



Departamento de Desarrollo Urbano

ORD.Nº

1632

ANT.: Su carta ingresada con fecha 29 mayo 2025

MAT.: Art. 4º LGUC, interpretación PREMVAL, respecto de Lote CM-B ubicado en Sector Placilla de Peñuelas, Valparaíso.

VALPARAÍSO, 25 AGO. 2025

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

A : EUROAMERICA SEGUROS DE VIDA S.A

- 1.- En atención a la carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, interpretar el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, respecto de un área de riesgo que afectaría al inmueble denominado Lote CM-B, ubicado en Av. Las Gredas, del sector Placilla de Peñuelas, comuna de Valparaíso.

Con fecha 02.01.2024 se ingresó a la DOM de Valparaíso una solicitud de permiso de edificación para un proyecto residencial en altura, a emplazarse en el señalado lote. Dentro de las observaciones emitidas al proyecto, la DOM indicó que se debía "graficar correctamente el área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR1", agregando que "El área de riesgo se encuentra definida por la faja ribereña de 100m medidos a cada costado desde el cauce habitual".

En respuesta a dicha observación se indicó que el lote CM-B no se encuentra afectado por un área de riesgo inundable o potencialmente inundable, dado que la sección del cauce que pasa cercana a dicho predio corresponde al Estero Placilla, el que tiene sólo una faja de protección mínima de 40m, y en el artículo 46 del PREMVAL, el Estero Placilla no aparece como uno de los cauces que corresponden a áreas de riesgo.

En virtud del nivel de precisión que tiene el Plan Regulador Comunal de Valparaíso Sector Tranque La Luz en esta materia, se solicita se interpreten los señalados IPT, a fin de determinar cual es el área de riesgo que en esta materia afectaría al mencionado lote.

- 2.- En atención a su solicitud, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º de la LGUC, debemos informar a Ud. Lo siguiente:

El Plan Regulador Comunal de Valparaíso, Sector Tranque La Luz, corresponde a un instrumento publicado y vigente desde el año 2002, mientras que el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), es un instrumento publicado en el diario oficial y vigente desde el año 2014.

Cabe señalar que las materias que regula un Plan Regulador Intercomunal y/o Metropolitano están dispuestas en el artículo 2.1.7 de la OGUC, entre las que se destacan:

- La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza. Con todo, mediante estudios de mayor detalle, los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo y zonas no edificables.



Por otro lado, de acuerdo a lo dispuesto en el penúltimo inciso del artículo 2.1.9 de la OGUC, las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal se entenderán automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunales.

En atención a lo anterior, es posible establecer que, un Plan Regulador Intercomunal (PRI) o Metropolitano (PRM) tiene mayor jerarquía que un Plan Regulador Comunal, por lo tanto, aquello significa que las normas establecidas en el PREMVAL prevalecen por sobre las normas del PRC de Valparaíso cuando existe conflicto entre normas similares.

- 3.- En virtud de lo anterior, a que el PREMVAL corresponde a un instrumento de mayor jerarquía, a que, al definir un área de riesgo inundable o potencialmente inundable, dicha disposición se entiende automáticamente incorporada al PRC de Valparaíso, corresponde determinar si el predio en cuestión (Lote CM-B) se encuentra afecto a un área de riesgo, conforme lo ha determinado el artículo 46 de la Ordenanza Local del PREMVAL.

Artículo 46: ÁREA DE RIESGO INUNDABLE O POTENCIALMENTE INUNDABLE AR 1
El área de riesgo se encuentra definida por la franja ribereña de 100 metros medidos a cada costado desde el cauce habitual.

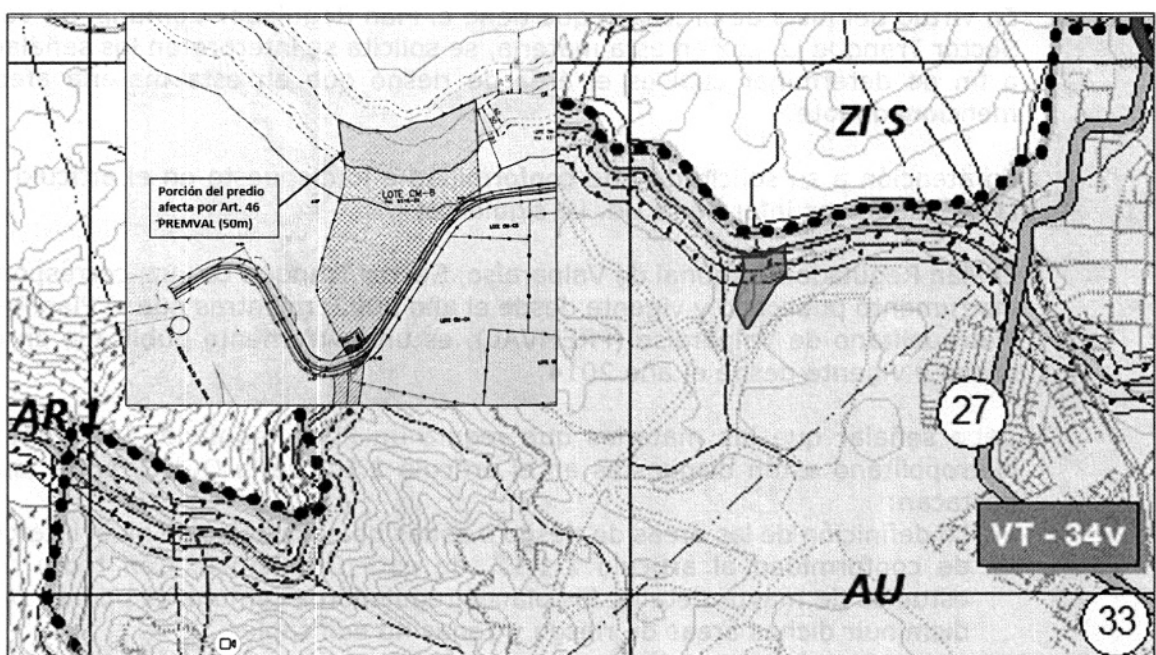
Dichas franjas afectan a los siguientes cauces:

- Parte del Estero Puchuncaví
- Parte del Estero Quintero
- Río Aconcagua
- Estero Reñaca, tramo fuera del área urbana comunal
- Estero Marga - Marga, tramo área rural
- Estero El Sauce
- Estero El Jote
- Estero Casablanca, tramo área rural.

En el resto de los cauces y esteros se considera una franja de restricción de 50m de ancho, franja que tendrá las mismas condiciones anteriores. (Subrayado nuestro)

Conforme el inciso tercero de dicho artículo las normas urbanísticas que aplicarán en esta área de carácter urbano, cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponderán a las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo.

- 4.- De acuerdo con lo establecido en el Plano del PREMVAL, el Lote CM-B queda afecto al área AR1, correspondiendo a aquellos cauces y esteros que consideran una franja de restricción de 50m de ancho, lo anterior, en virtud de que la porción del cauce que afecta al mencionado Lote corresponde al "Estero Placilla", y no al "Estero El Sauce", conforme se deja establecido en la siguiente imagen:



- 5.- En virtud de lo anteriormente señalado, todo proyecto que se emplace en dicho predio, por estar afecto a un área de riesgo AR1 establecida por el PREMVAL, deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC. Lo anterior se informa a Ud. conforme a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial, a través del art. 4º de la LGUC.
- 6.- Publicar en sitio web institucional, en conformidad a art 1.1.6 de la OGUC

Saluda atentamente a Ud.




FZV/PHG

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: Nueva Costanera #3445, Piso 7, Vitacura, RM / aceledon@euroamerica.cl
 - Depto. Desarrollo Urbano
 - pcamposa@minvu.cl
 - Archivo.
 - Publicar Transparencia
- SI () NO ()

