



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 486 /

ANT.: Presentación, de fecha 03.09.2025, suscrita por Augusto Santis Ahumada, en que solicita interpretar la zona AR NP en el tramo que afecta al predio ROL 353-6, sector Tapihue, comuna de Casablanca.

MAT.: Art. 4 LGUC. Solicita información adicional para interpretar la zona AR NP en el tramo que afecta al predio ROL 353-6, sector Tapihue, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 09 MAR. 2026

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

A : AUGUSTO SANTIS AHUMADA

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 interpretar los límites de la zona AR NP, que afecta al predio ROL 353-6, sector de Tapihue, comuna de Casablanca.

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 sector en cuestión.

En cuanto a su solicitud, y conforme a la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede emitir un 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

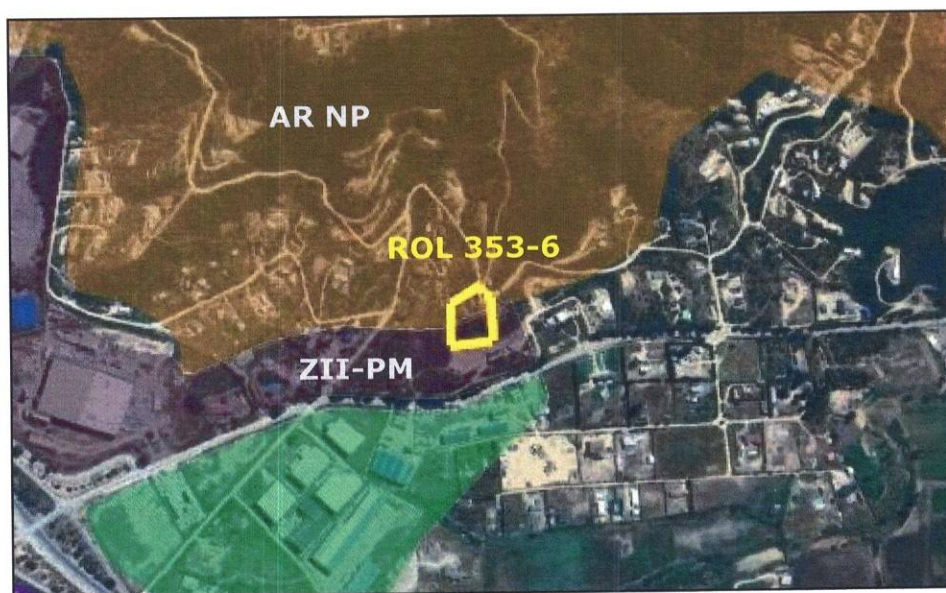
Usos de suelo prohibidos.

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 al motivo específico de su presentación, y dado que el plano del PREMVAL está representado a una escala de 1:50.000, para verificar la correcta delimitación de las zonas que afectan al predio, es necesario superponer el emplazamiento informado con las coberturas cartográficas georreferenciadas de la zonificación de dicho instrumento de planificación. Estas coberturas, elaboradas por esta SEREMI MINVU, están disponibles en la plataforma IDE Chile y pueden ser contrastadas con la imagen satelital del sector. Asimismo, se debe verificar la zonificación establecida por el Plan Regulador Comunal de Casablanca, el cual establece los límites de la zona urbana que, en el caso en análisis, se ve afectado por la zona ZII-PM.

Analizada la delimitación de las zonas del PREMVAL y del PRC de Casablanca sobre el predio, consta que este se encuentra normado por las zonas AR NP y ZII-PM, según consta en la siguiente imagen:



3. En atención a la localización del predio ROL 353-6, se constata que éste se emplaza en un sector que presenta condiciones topográficas relevantes, existiendo la posibilidad de que en su interior se configuren áreas con pendientes iguales o superiores al 40%. Conforme a lo dispuesto en el artículo 47° de la Ordenanza del PREMVAL, tales sectores deben ser considerados como Área de Riesgo Natural por Pendientes (AR NP), atendiendo a la condición material del terreno, aun cuando no se encuentren íntegramente comprendidos dentro del polígono graficado como AR NP en el plano del instrumento.

En consecuencia, a fin de determinar con precisión la eventual afectación del predio por dicha área de riesgo, resulta necesario contar con antecedentes técnicos que permitan verificar las



pendientes efectivas existentes en el terreno. Para estos efectos, se solicita acompañar levantamiento topográfico, suscrito por profesional competente, que incluya curvas de nivel que permitan delimitar los sectores que superen el 40% de pendiente.

Dicha documentación deberá ser ingresada a esta SEREMI MINVU por los canales oficiales (presencialmente o mediante la casilla digital de Oficina de Partes), dentro del plazo de 5 días hábiles contado desde la recepción del presente oficio, conforme a lo previsto en el artículo 31° de la Ley N° 19.880. En caso de no recibirse los antecedentes dentro del plazo señalado, se procederá a declarar el desistimiento de la solicitud y el término del procedimiento administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar un nuevo ingreso acompañando la totalidad de los antecedentes necesarios para su adecuada evaluación.

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

Saluda atentamente


BELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.


MVVD / CRT

DISTRIBUCION:

- Destinatario: Lindorfo Rojas 575, Casablanca; +569 87802800; casablasanahu@hotmail.com
- DOM Casablanca: yurirodriguez@municipalidadcasablanca.cl; Constitución 111, Casablanca.
- Oficina de Partes
- Archivo
- Publicar en sitio Institucional, cc: pcamposa@minvu.cl

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

