



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : ---- 599 -- /

ANT.: Oficio ORD N°801 de fecha 11/12/2020
ingresado a OFPA el 14/12/2020

MAT.: Pronunciamiento por solicitud de
interpretación normas de zonificación,
vialidad y riesgos establecidas en
PREMVAL, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 09 MAR 2021

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

A: ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE CASABLANCA

Mediante ingreso citado en el "antecedentes", se solicita a esta SEREMI MINVU un pronunciamiento respecto de normas contenidas en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), referentes a zonificación, vialidad y riesgos, que afectan a diversos sectores de la comuna y respecto de las cuales se requieren ciertas definiciones y precisiones.

Se solicita específicamente lo siguiente:

1. Definir la ubicación del límite de la zona ZEU 16 con las zonas ZEU 12A y ZEU 12B del sector de Tunquén, proponiéndose que sea una cota altimétrica o curva de nivel, el elemento que constituya el deslinde entre la ZEU 16 y las otras.
2. Perfeccionar el trazado de la vía VT-42v, proponiéndose que ésta se prolongue hasta el límite sur de la comuna y no se interrumpa al salir de límite de la zona de extensión urbana tal como ocurre en el Plano PREMVAL.
3. Resolver la inconsistencia relativa a que el área de riesgo por pendiente (AR NP) establecida en el Plano PREMVAL, se encuentra graficada como tal en terrenos con pendientes muchas veces menores al 40%.

Sobre esta temática de Riesgos, se propone, además, específicamente para el sector del Cerro Panteón, que el límite del área de riesgo sea concordante con una cota altimétrica de 425 msnm.

En atención al requerimiento planteado, este se analiza y responde individualmente a continuación, de acuerdo al desglose indicado precedentemente para lo referente a zonificación, vialidad y área de riesgo por pendiente respectivamente.

1. Límite de zona ZEU 16 con zonas ZEU 12A y 12B

En lo referente a la solicitud de determinar el límite de la zona ZEU 16 para todo el sector indicado, corresponde señalar que el sector individualizado corresponde a una vasta zona del sector costero sur de la comuna, para la cual se requiere contar con cartografía y/o topografía idónea a una escala no mayor a 1.5000 y curvas de nivel a cada metro, información que no ha sido provista y de la cual esta SEREMI MINVU no dispone.

En atención a lo anterior la facultad de interpretación de las normas del IPT establecida en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones será ejercida caso a caso de acuerdo a la necesidad y demanda de interesados en predios específicos afectos a dichas zonas que cuenten con la información topográfica señalada.

Con todo, corresponde aclarar que el criterio para establecer la precisión de límite de la zona ZEU 16 con las zonas ZEU 12 A y B no puede ser establecido genéricamente como una curva de nivel fija. Esto debido a que la definición de la Zona ZEU 16 no responde a un parámetro meramente numérico como lo es la altura, sino a una condición morfológica de acantilado definida en la Memoria del PREMVAL, condición que varía en cuanto a anchos y alturas a lo largo de la franja costera entre Quintay y el estero de Casablanca.

2. Sobre trazado vía VT-42v

Respecto de la propuesta de precisión de la vía VT-42v del PREMVAL en el sentido de prolongar su trazado al sur del límite de la zona de extensión urbana, es necesario señalar que ello no resulta posible pues escapa del ámbito de la interpretación. Debe tenerse presente que a la fecha de la promulgación del PREMVAL regía una distinta versión del artículo 59 de la LGUC, disposición que no facultaba a los IPT de carácter intercomunal a generar vialidades en áreas rurales.

Si bien este requerimiento no resulta posible de ser acogido en términos de generar una interpretación, será considerado en las futuras modificaciones al PREMVAL que se realicen en orden a concordar la vía MOP con la vía troncal establecida en PREMVAL.

3. Sobre Área de riesgo AR NP

Respecto de la solicitud de resolver inconsistencias entre plano y ordenanza respecto de las áreas definidas con riesgo natural por pendiente en el artículo 47 de la ordenanza del PREMVAL, cabe primeramente señalar que en conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Los Planos, Memoria y Ordenanza, para los efectos de la aplicación de un Plan Regulador intercomunal, constituyen un solo cuerpo normativo.

Por otra parte, el mismo artículo 35 establece el contenido de los planos. Así dicha norma establece que éstos *"expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc..."*

Considerando lo anterior, resulta necesario transcribir la norma que se requiere interpretar, esto es lo establecido en el referido artículo 47 del PREMVAL, la cual señala que: *"...El área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%..."*

Señalado lo anterior y atendido el hecho de que el plano PREMVAL incluye como área de riesgo natural por pendiente, áreas que tienen pendientes menores al 40% y a que el mismo plano, en ocasiones específicas y particulares, debido a su escala o a cualquier otro motivo, excluye tales áreas, resulta necesario en tal contexto, hacer mención a lo establecido expresamente en el estudio de riesgos de PREMVAL, documento que forma parte de la memoria explicativa y el cual se sitúa en el supuesto de discordancia entre el área graficada en el plano y la pendiente de un sector señalando que: *"...se deja de manifiesto que prevalece lo dispuesto por la ordenanza del Plan..."*

Por último, cabe señalar que de la revisión del Estudio de Riesgo se desprende que dicho estudio ha definido las áreas potenciales de procesos gravitacionales de remoción en masa sin abordar dentro de su metodología, el alcance de los rodados, de modo que la definición de áreas de riesgo se circunscribe a delimitar las áreas donde se generan los rodados y no su alcance pues ello resultaría arbitrario.

De acuerdo a todo lo señalado precedentemente, las áreas que se encuentran afectas a riesgo natural por pendiente son aquellas que detentan pendientes superiores al 40%, guarismo que



deberá prevalecer en caso de inconsistencias con el Plano del IPT en comento, en base a la pendiente real de un terreno, constatable a través de un levantamiento topográfico.

En cuanto a las áreas de riesgo natural por pendientes emplazadas dentro del área urbana, conforme lo establecido en el párrafo final del artículo 2.1.10 de la OGUC, deberá estarse a lo definido en el Plano del Plan Regulador de Casablanca aprobado por DA 4674 de 2020 DO 16/10/2020.

Por último, es necesario señalar que no resulta posible adoptar el criterio interpretativo propuesto para el área de riesgo del cerro Panteón, de establecerla a una cota altimétrica de 425 msnm, toda vez que ello escapa de la labor interpretativa delegada a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Se remite la presente respuesta de acuerdo al detalle caso a caso expuesto precedentemente y se informa asimismo respecto de las materias que escapan del ámbito de la interpretación de IPT que lo anterior es sin perjuicio de los ajustes y modificaciones necesarios de formular al IPT en tanto se cuente con la asignación de recursos para ello según fuera informado en nuestro oficio ORD N°101 de 2021.



Saluda atentamente a Ud.

EVERN MANSILLA MUÑOZ
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO

HEGN/LPG/FZV

DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO (x)