

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : 2218 /

ANT.: - Ord. N°878/25 de fecha 11.08.2025, de la DOM de Viña del Mar, en que se informa respecto de la Resolución de Rechazo N°254/2025 de fecha 03.04.2025.

- Nuestro oficio Ord. N°1396 de fecha 21.07.2025, en que solicita a la DOM de Viña del Mar que evacúe su informe.

- Presentación, de fecha 15.04.2025, suscrita por Eduardo Salas Pinto, en que establece reclamo contra la DOM de Viña del Mar de conformidad a los artículos 12° y 118° de la LGUC.

MAT.: Se pronuncia, de conformidad a art. 12° y 118° LGUC, respecto de Resolución de Rechazo N°254/2025, comuna de Viña del Mar.

VALPARAÍSO, 18 NOV. 2025

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

A: SR. EDUARDO SALAS PINTO

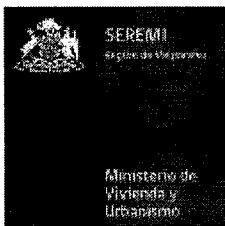
La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, en que solicita nuestro pronunciamiento respecto a la Resolución N° 254/2025, de fecha 03.04.2025, de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que habría resuelto el rechazo de la Solicitud de Anteproyecto de Obras de Edificación - Obra Nueva ingresada bajo el número 00836/2025 de fecha 15.01.2025, para la propiedad ubicada en Guayacán N°123, sector Agua Santa, comuna de Viña del Mar.

Según expone en su presentación, el rechazo se habría efectuado por incumplimiento de 6 observaciones emitidas a través del Acta de Observaciones N°159 de fecha 28.01.2025, relativas al incumplimiento de normas urbanísticas y a la no actualización del Certificado de Informaciones Previas N°1335/2022 de fecha 08.08.2022, correspondiente a la propiedad.

Sobre ello, las 6 observaciones no resueltas, su correspondiente justificación de rechazo y el descargo del particular para cada una son las siguientes:

1. Graficar línea oficial de cierre en conformidad con CIP (CIP 1335/2022 – Art. 5.1.5.)
 - El particular señala que graficó la Línea Oficial de acuerdo con el CIP.
2. Acreditar cumplimiento de franja de antejardín (Art. 8 PRC)
 - La propiedad enfrenta un pasaje (escalera existente), no estando sujeto a exigencias de antejardín, ya que la Zona RE-2 aplica únicamente para calles Locales, Colectoras y los frentes de Agua Santa; a su vez, no se hace exigible las condiciones para antejardín establecidas en el artículo 8 del PRC de Viña del Mar, ya que el ancho oficial del pasaje supera los 8 m entre Líneas Oficiales.
3. Superficie bruta, cálculo aporte, densidad bruta (Ley 20.958 y Art. 70 LGUC – Art. 2.2.5. Bis OGUC)
 - Se informa tanto en planimetría como en formularios el cálculo de superficie bruta del predio.
4. No cumple con rasante deslinde oriente (Art. 2.6.3. OGUC)
 - Según indica, el proyecto cumple con las rasantes exigidas y se puede constatar en la planimetría presentada ante la DOM.
7. Acreditar cumplimiento Art. 47 PREMVAL, pendiente superior al 40% (Art. 47 PREMVAL)
 - Según justifica el interesado, no correspondería la presentación de estudio de riesgo en etapa de anteproyecto.





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

8. Debe acompañar CIP vigente (Art. 5.1.5. OGUC)

- Indica que no corresponde su actualización, en tanto no ha habido modificaciones al Plan Regulador Comunal.

Atendida su reclamación, y de conformidad a los procedimientos administrativos establecidos en los art. 12° y 118° de la LGUC vigentes al momento de su presentación, esta SEREMI MINVU procedió a emitir nuestro oficio Ord. N° 1396 de fecha 21.07.2025, el cual se adjunta, y en que solicita a la DOM de Viña del Mar evacuar un informe dando cuenta de los aspectos normativos que sustentan su resolución de rechazo.

Con fecha 11.08.2025 se emitió por parte de la DOM de Viña del Mar su oficio Ord. N° 878/25, recibido con fecha 12.08.2025 y que se adjunta, en que informa respecto de la referida resolución de rechazo. En su presentación, la DOM de Viña del Mar da cuenta de lo siguiente:

- Que si bien grafica el área exigida por la Ley 20.958 y el artículo 2.2.5. Bis de la OGUC, éste debe realizarse en base a la superficie del espacio público adyacente, en línea con lo señalado en el párrafo tercero del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC y la DDU 447.
- Sobre del cumplimiento de rasantes, la señalada DOM cuestiona la aplicación de la rasante denominada D en la planta de emplazamiento, vértice que, en uno de sus tramos, se encuentra proyectado un adosamiento hacia las construcciones que se encuentran hacia el poniente de dicho deslinde y que, en dicho vértice D, nace una rasante hacia el sur por la aplicación de la rotación en sentido vertical, las que se vería interceptadas por la proyección de construcciones a menos de 1 metro del deslinde norte, entre los puntos D y C.
- Respecto del cumplimiento del artículo 47 del PREMVAL, la DOM estima que la observación no fue subsanada y la vincula con la actualización del Certificado de Informaciones Previas, haciendo el enlace de ambas con nuestro oficio Ord. N°1378 de fecha 07.06.2024, el cual estableció nuevas interpretaciones e instrucciones sobre áreas de riesgo natural por pendiente (AR NP) del PREMVAL. En virtud de ello, según indica la DOM, el particular no acompaña nuevo CIP ni se pronuncia o declara si el terreno cuenta con pendientes superiores al 40%.
- Finalmente, destaca la importancia de la actualización del CIP y justifica parte de su rechazo en la no actualización de éste.

De conformidad a lo anteriormente expuesto, analizados los antecedentes tenidos a la vista, esta SEREMI MINVU puede informar lo siguiente:

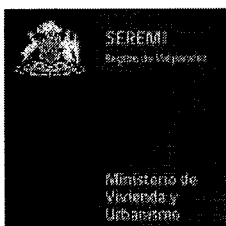
1. En primer lugar, la Dirección de Obras Municipales, dentro de sus facultades y de acuerdo con el inciso décimo primero del artículo 116° de la LGUC, contempla la aprobación de los anteproyectos de loteo, edificación o de urbanización, el cual una vez aprobado **"mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza."** (destacado nuestro).

El mismo artículo 116°, en sus incisos noveno y décimo, los cuales fueron modificados por la Ley N°21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción, establecen que:

"Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, divisiones afectas, subdivisiones, fusiones, loteos, urbanizaciones y modificaciones de deslindes, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, frente predial mínimo, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección."

*La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. **El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes...**"* (destacados nuestros).





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

2. En otro orden de ideas, el artículo 2.1.17. de la OGUC, la cual regula las áreas de riesgo, en su inciso quinto establece, en lo que interesa, que *"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."*

En línea con lo anterior, el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) establece distintas áreas definidas como "Áreas de Riesgo Natural por Pendiente AR NP" a lo largo del instrumento, las cuales se encuentran reguladas en el artículo 47° de su Ordenanza. Al respecto, dicho articulado dispone, en lo que interesa, que:

"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..."*

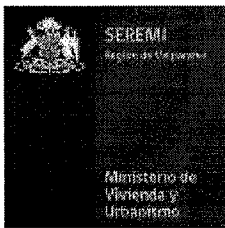
Respecto de estas áreas de riesgo al interior del límite urbano de la comuna de Viña del Mar, esta SEREMI MINVU se pronunció a través del Ord. N°1378 de fecha 07.06.2024, el cual se adjunta y se transcribe íntegro el punto 7:

"De acuerdo a lo indicado precedentemente y tomando en consideración que los planos del PREMVAL no grafican al interior del límite urbano de la comuna de Viña del Mar la totalidad de la superficie territorial que presenta pendientes superiores al 40%, que de acuerdo al estudio corresponden a las áreas susceptibles de sufrir procesos gravitacionales, y en consideración a las limitaciones de la gráfica del plano y la metodología descrita en el Estudio de Riesgos, debe entenderse como territorios afectos a 'Áreas de Riesgo Natural por Pendientes AR NP' todos aquellos que presenten pendientes superiores al 40%, sin perjuicio que estos territorios no se encuentran necesariamente graficados en los planos del instrumento, debiendo sumarse además, aquellos territorios graficados como tales y que no necesariamente cuenten con pendientes superiores al 40%.

En conclusión, las áreas de riesgo por pendientes del PREMVAL para el territorio del área urbana de la comuna de Viña del Mar, deben entenderse copulativamente tanto como las superficies debidamente graficadas con la simbología correspondiente a AR NP en los planos del PREMVAL como también los territorios que no se encuentren graficados pero que presenten igualmente pendientes superiores al 40%."

3. Como conclusión de los puntos antes desarrollados, podemos informar lo siguiente:
- a. Los Anteproyectos, una vez autorizados, mantendrán su vigencia respecto de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial y de las normas de la OGUC consideradas en aquel.
 - b. Que el Ord. N°1378/2024 de este origen, por sí mismo no es justificación para solicitar una actualización del Certificado de Informaciones Previas N°1335/2022, por cuanto este sólo precisa la aplicación de la norma relativa a las áreas de riesgo por pendientes del PREMVAL. Sin perjuicio de ello, el mencionado CIP no se encontraba vigente al momento de la solicitud de aprobación de anteproyecto, por haberse modificado la Ley General de Urbanismo y Construcciones por medio de la Ley N°21.718, introduciendo nuevamente el frente predial mínimo como parte de las normas urbanísticas a revisar.
 - c. Que las áreas de riesgo corresponden a una de las normas urbanísticas establecidas en el artículo 116° de la LGUC y, por consiguiente, la Dirección de





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Obras Municipales deberá velar por su cumplimiento, en línea con lo señalado en el inciso tercero del artículo 5.1.5. de la OGUC: *"El pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio"*.

En virtud de lo antes señalado, las Observaciones 7 y 8 no fueron subsanadas por el particular.

4. Ahora bien, relativo a la Línea Oficial, las obras de antejardín y el cálculo de la "superficie bruta del predio" para efectos del cálculo de porcentaje de cesión, podemos señalar primeramente que el artículo 1.1.2. de la OGUC define las siguientes normas:

- *"Línea Oficial: la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público."*
- *"Antejardín: área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial."*

Respecto de la "superficie bruta", la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no establece definición alguna, sin embargo, la circular DDU 447 de fecha 12.11.2020, establece los alcances de dicho concepto. Se denomina "superficie bruta", por cuanto debe agregársele a la superficie misma del predio, la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT), en una franja de un ancho máximo de 30 m." (destacado nuestro).

Lo anterior se ve ratificado por lo señalado en el inciso tercero del artículo 2.2.5. Bis de la OGUC, relativa al cálculo del porcentaje de cesión, en tanto norma urbanística, el cual señala que "...la superficie del terreno a considerar es la del terreno en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m."

Dicha descripción también es posible encontrarla en la definición de densidad bruta, la cual se señala en el artículo 1.1.2. de la OGUC como el "Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m." (destacado nuestro).

Adicionalmente, la OGUC define el Espacio Público en su artículo 1.1.2. como el *"bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento, entre otros"*.

5. Complementando lo anterior, la División de Desarrollo Urbano, por medio de la circular DDU-ESP. N°13/2009, definió el "eje del espacio público adyacente" establecido en la densidad bruta. Al respecto, la señalada circular establece:

"4. Para estos efectos, la franja del espacio público adyacente se determina proyectando una línea recta desde la intersección de la línea oficial y el deslinde, hacia la perpendicular al eje del espacio público, o hasta la intersección de ejes en caso que los deslindes coincidan con el vértice de la esquina."

Adicionalmente, y para los efectos de determinar que se entiende por el 'eje del espacio público adyacente', se deberá tener presente la siguiente definición de eje que entrega el Diccionario de la Lengua Española: 'Línea que divide por la mitad el ancho de una calle o camino, y otra cosa semejante'." (destacados nuestros).

6. Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el CIP N°1335/2022, el predio se emplaza en la Zona RE-2 Plaza Recreo – Traslaviña, del Plan Seccional Recreo y, en lo que interesa, el antejardín se encuentra definido en base a los siguientes criterios:

- 3 metros para calles Locales.
- 6 metros para Colectoras-distribuidoras.
- 7 metros en todos los frentes de Agua Santa.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Conforme a ello, para definir el antejardín aplicable al predio, cabe revisar la vialidad que enfrenta la propiedad y que, para el caso en particular, se trata de un Pasaje Peatonal.

En atención a ello, cabe hacer presente que las normas generales sobre antejardines para la comuna de Viña del Mar, se encuentra regulado a través del artículo 8 de la Ordenanza del PRC de Viña del Mar, el cual señala, respecto de las propiedades que enfrenten pasajes, lo que sigue:

- *"Los antejardines de propiedades que enfrenten pasajes de ancho igual o inferior a 8 metros tendrán una profundidad mínima de 2 metros."*

Si bien la citada norma hace mención a los pasajes "de ancho igual o inferior a 8 metros", el pasaje en cuestión, de acuerdo con lo informado por el CIP, posee un ancho entre Líneas Oficiales de 13,90 m. Sin embargo, ante la disyuntiva que se crea, esta SEREMI MINVU estima que la norma de antejardín de 2 m para pasaje debe hacerse extensiva a pasajes de mayores dimensiones que 8 m.

7. De todo lo anterior, y en relación con las observaciones 1, 3 y 4, podemos informar:

- a. A diferencia de lo entendido por la DOM, se aprecia graficada la Línea Oficial en los planos del proyecto, en conformidad con CIP, con un ancho de 8,7 m., por lo que la Observación 1 se encuentra subsanada.
- b. Respecto del antejardín, ésta debe exigirse bajo dos situaciones:
 - i. Bajo la contenida en el Artículo 13 de la Ordenanza del Plan Seccional Recreo para la zona RE-2 Plaza Recreo – Traslaviña, la cual es exigible para los predios según el tipo de vía que enfrentan: 3 m para Vías Locales; 6 m para Vías Colectoras; 7 m para los frentes de Agua Santa.
 - ii. La contenida en el artículo 8.1. de la Ordenanza del PRC de Viña del Mar, la cual establece, como norma general, que las propiedades que enfrenten pasajes de ancho igual o inferior a 8 m. tendrán una profundidad mínima de 2 m.

Sin perjuicio de ello, y como se explicó antes, la norma de antejardín deberá hacerse extensiva a pasajes de dimensiones mayores a 8,0 m.

- c. Finalmente, respecto del cálculo del porcentaje de cesión, cabe hacer presente que el particular realiza un análisis erróneo de la superficie del espacio público. A saber, el CIP establece una distancia entre Líneas Oficiales de calle Guayacán de 13,90 m. por lo que, de acuerdo al análisis desarrollado en los puntos anteriores, el eje del espacio público adyacente sería de 6,95 m.

En virtud de lo anterior, la Observación 1 fue subsanada, mientras que las Observaciones 3 y 4 no fueron subsanadas por el particular.

8. Finalmente, respecto de la rasante del deslinde oriente, podemos señalar que, de acuerdo a la planimetría adjunta por el particular, se aprecia que el proyecto sobrepasa las rasantes exigidas hacia el deslinde norte, en el deslinde denominado CD, en la construcción que está contigua al adosamiento proyectado. A saber, la línea de cubierta se propone pegada al deslinde CD, siendo éste el punto más desfavorable de dicho tramo, y sin informar si se acoge a las normas de adosamiento contenidas en el artículo 2.6.2. de la OGUC, por lo que debió cumplir con las rasantes establecidas en el artículo 2.6.3. de la OGUC. Sobre ello, la rasante graficada de dicho deslinde corresponde a R3, graficada en la Elevación Oriente, la que si bien cumple desde el punto sobre el cual se está tomando, en base a lo señalado en la planta de emplazamiento, se puede apreciar con claridad que su proyección hacia el tramo cuestionado por la DOM incumple con las normas exigidas.

En virtud de lo anterior, la Observación 5 no fue respondida correctamente.

9. En consecuencia, en amparo de los artículos 12° y 118° de la LGUC vigentes al momento de presentada la reclamación en contra de la Resolución DOM N°254/2025 de fecha 03.04.2025, y en razón de los argumentos y disposiciones normativas señaladas precedentemente, esta SEREMI MINVU comunica a usted que las Observaciones N°3, 4,





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

5, 7 y 8 formuladas por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar resultan procedentes, según lo analizado en este pronunciamiento.

En virtud de lo anterior, la DOM debiese adecuar la resolución de rechazo con el objeto de considerar únicamente los fundamentos que resulten aplicables, según lo señalado precedentemente.

10. En función de ello, será materia a ser revisada por el particular, la pertinencia de realizar una nueva solicitud ante la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar. Se remite copia del presente pronunciamiento a la DOM de Viña del Mar para su conocimiento y consideración.

Sin otro particular, se despacha atentamente a Ud.



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

INCL.: - Nuestro oficio Ord. N° 1378, de fecha 07.06.2024.

FZV / PPS

DISTRIBUCION:

- Destinatario. eduardosalaspinto@gmail.com
- DOM Viña del Mar. Calle Quillota N°052, Viña del Mar.
- Oficina de Partes.
- Archivo.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()





DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 1378

ANT.: Ord. N°04 de fecha 13.03.2024 de Asesor Urbanista I. Municipalidad de Viña del Mar.

MAT.: Art. 4° LGUC. Responde solicitud regulación materias de riesgos para asentamientos humanos contempladas en PREMVAL. Comuna Viña del Mar.

VALPARAÍSO, 07 JUN. 2024

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

**A: ASESOR URBANISTA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR.**

1. Mediante oficio del antecedente se ha planteado la necesidad de complementar la regulación de materia de riesgos para los asentamientos humanos contempladas en el PREMVAL en atención a un escenario de gran vulnerabilidad y peligrosidad en materia de riesgos y desastres naturales que afectan a la comuna, siendo necesario un procedimiento acotado en el corto plazo para complementar la graficación de riesgos por pendientes y quebradas que se definen en el instrumento de planificación territorial metropolitano a fin de que se puedan tener presentes en futuros proyectos de la comuna.
2. Al respecto, señala que existe la necesidad de revisar el ordenamiento normativo urbanístico en la comuna de Viña del Mar en las materias relativas a riesgos y desastres naturales, cuya regulación está dada por la aplicación de los instrumentos de planificación de nivel comunal e intercomunal, en este caso: el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar (2002) y el Plan Regulador Metropolitano PREMVAL (2014)
3. En cuanto al Plan Intercomunal de Valparaíso (PIV año 65) indica que se estableció en su art. 36 las "Áreas de Forestación" estableciendo la definición de quebradas y el concepto de áreas no edificables por razones de seguridad. Posteriormente el PREMVAL en el año 2014 definió un sistema de Áreas de Riesgo, específicamente las áreas de riesgo natural por pendientes AR NP y Áreas de riesgo por inundación o potencialmente inundables AR 1
4. En coherencia con el PIV del 65, el PRC de Viña (año 2002) estableció en el art. 13 "Áreas de Restricción" y en particular el art. 13.2 "Quebradas" atendiendo el marco normativo existente del art 2.1.17 de la OGUC, graficando en plano PR-VM-02 los ejes de quebradas afectas a restricción, según los anchos definidos en el PIV, estableciendo una graficación y reconocimiento del sistema de quebradas registrando los principales cursos de agua a escala comunal.

Sin embargo, esta norma se aplicó hasta la fecha de publicación de Resolución Exenta N° 2355 de septiembre de 2022, donde se interpreta que ha dejado de tener vigencia el citado art 13.2 del PRC.
- 5- En atención a lo anterior se genera que solamente resulta aplicable las Áreas de Riesgo por pendiente y de inundación de quebradas dispuestas en el PREMVAL como único instrumento normativo aplicable, el cual no grafica en su plano todas las pendientes existentes en el área metropolitana del gran Valparaíso, lo cual se observa al comparar las áreas con pendiente sobre el 40% identificadas en estudios desarrollados por SECPLA y AU, (esto por la escala de confección del IPT metropolitano que es de 1:50.000).



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Considerando lo anterior la Dirección de Obras se ve impedida de incluir en la confección del CIP aquellas áreas no registradas en plano PREMVAL con características similares de pendientes sobre el 40% o de riesgo por inundación a fin de que puedan ser consideradas como obligación al proyectista y propietario de presentar estudio fundado confeccionado por profesional especialista y aprobado por organismo competente cuando corresponda, quedando dichos proyectos expuestos a un escenario de gran vulnerabilidad y peligrosidad en materia de riesgos y desastres naturales.

- 6.- En atención a las facultades entregadas a esta Seremi por el Art 4° de la LGUC relativas al deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, se informa lo siguiente:

6.1 El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso PREMVAL (D.O. 02.04.2014) definió mediante el artículo 47 de su ordenanza, las disposiciones aplicables a las "Áreas de Riesgo Natural por Pendiente AR NP", donde se dispone, principalmente que:

"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 OGUC, 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..."*

6.2 Conforme a lo anterior, la Memoria Explicativa del Premval, señala respecto de estas áreas de riesgo que: *"En las áreas de riesgo natural por pendientes se reconocen los territorios que presentan pendientes superiores al 40%, que están propensas a presentar efectos significativos provocando derrumbes, acarreo y erosión. Asimismo, se incluyen en estas áreas, a las quebradas, las que constituyen los cauces de flujo de escorrentía natural de los terrenos, realizando la función colectora y conductora de las aguas de la microcuenca que por ella se drenan a cauces principales"*

6.3 Por otra parte, el estudio fundado de riesgos, que constituye un anexo de la memoria Explicativa del PREMVAL, señala en el punto 3.2.2.6 respecto de los criterios de análisis para la zonificación del área de riesgos por remoción en masa que: *"De acuerdo con la información recabada por el presente estudio, la pendiente definida como un escenario conservador, equivale a 40%. Este valor resulta del criterio conservador del plan y de la necesidad de resguardar a la población y sus edificaciones ante un eventual proceso gravitacional de remoción en masa. La pendiente ha sido considerada para efectos del presente estudio, como el factor principal y condicionante de los procesos conducentes a la generación de remoción en masa, por constituir un factor cuantificable y factible de representar gráficamente", para luego concluir respecto de la metodología para graficar las áreas de riesgo por pendiente que: "se deja de manifiesto que prevalece lo dispuesto por la Ordenanza del Plan y , por lo tanto, dichas áreas estarán sujetas a la precisión de los instrumentos de planificación territorial de mayor escala (Comunales y Seccionales) que permitan una mayor definición de las pendientes respecto de las áreas predominantes que se han establecido para el presente Plan Intercomunal".*

6.4 Complementando lo anterior, cabe señalar que el art 2.1.7 de la OGUC que regula la planificación urbana intercomunal y metropolitana, dispone respecto del ámbito de acción de estos instrumentos en área urbana que les corresponderá: *"h) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal de conformidad al art. 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."*

6.5 A su vez es preciso indicar que de conformidad al art. 42 de la LGUC se establece que el Plan Regulador Comunal se compone de Memoria, Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, Ordenanza y Planos señalando que: *"Para efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituirán un solo cuerpo normativo"*

- 7.- De acuerdo a lo indicado precedentemente y tomando en consideración que los planos del PREMVAL, no grafican al interior del límite urbano de la comuna de Viña del Mar, la totalidad de la superficie territorial que presenta pendientes superiores al 40%, que de acuerdo al estudio de





DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

riesgos corresponden a las áreas susceptibles de sufrir procesos gravitacionales, y en consideración a las limitaciones de la gráfica del plano y la metodología descrita en el Estudio de Riesgos, debe entenderse como territorios afectos a "Áreas de Riesgo Natural por Pendientes AR NP" todos aquellos que presentan pendientes superiores al 40%, sin perjuicio que estos territorios no se encuentran necesariamente graficados en los planos del instrumento, debiendo sumarse además, aquellos territorios graficados como tales y que no necesariamente cuenten con pendientes superiores al 40%.

En conclusión, las áreas de riesgo por pendientes del PREMVAL para el territorio del área urbana de la comuna de Viña del Mar, deben entenderse copulativamente tanto como las superficies debidamente graficadas con la simbología correspondiente a AR NP en los planos del PREMVAL como también los territorios que no se encuentren graficados pero que presenten igualmente pendientes superiores al 40%.


BELÉN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso


FZV / LPG

DISTRIBUCION:

- Destinatario: Asesoría Urbana- Viña del Mar Calle Quillota 0152, piso 3, Viña del Mar.
- Dirección de obras Municipales Viña del Mar. Calle Quillota 0152, piso 3, Viña del Mar.
- Priscilla Campos. Departamento Desarrollo Urbano Seremi Minvu Valpo.
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

