

**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

ORD : ---2563--

ANT.: Su presentación de fecha 02 de octubre de 2020.

MAT.: Responde a consulta relativa a trazados de vialidad propuesta y zona de áreas verdes (ZV) establecidas por el Plan Regulador Comunal de San Antonio para el Fundo Miramar. Comuna de San Antonio

VALPARAISO, 25 NOV 2020

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A: SR. MIGUEL AGUSTIN CONTRERAS C.  
URBE ARQUITECTOS.

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual informa las directrices y cuestionamientos normativos que han surgido del Plan Maestro diseñado por la Empresa Urbe Arquitectos para los predios Rol SII 9034-1 (Matriz), 9034-128, 9034-108, 9034-109, 9034-110 y 9034-111, los que en su conjunto adquieren el nombre "Fundo Miramar", perteneciente a Inmobiliaria Bellavista.
2. La propiedad denominada "Fundo Miramar" abarca una superficie total de 350 hectáreas y se emplaza íntegramente al interior del límite urbano establecido por el Plan Regulador de Comunal de San Antonio. Además, se encuentra afecto a declaratorias de utilidad pública destinadas a la apertura de vías colectoras y a un radio de circulaciones zonificado como ZV por el instrumento de planificación precitado.
3. Por lo anterior, y teniendo en consideración que el objeto del Plan Maestro es contextualizar la tramitación y posterior ejecución de la subdivisión afecta del predio, se ha solicitado a este Organismo de Estado pronunciarse respecto de:
  - a. El ajuste geométrico propuesto por el interesado respecto de las vías proyectadas por el Plan Regulador Comunal denominadas "Av. Troncal Norte", "Av. Troncal Sur", "Av. Circunvalación Placilla Alto", "Av. Manuel Montt Torres. (Av. Las Torres)" e "Iquique".
  - b. El ajuste de las denominadas zonas ZV, graficadas en el plano del Plan Regulador Comunal como circunferencias que contenían intersecciones de vías proyectadas, las que posteriormente fueron desafectadas mediante Decreto 4.167 del 17 de abril de 2015, publicado en el D.O. el 25.04.2015.
4. En atención a su requerimiento y conforme a las facultades que le confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a esta SEREMI MINVU en materia de interpretación de instrumentos de planificación territorial, se informa a Usted lo siguiente:

#### 4.1 Respecto del ajuste geométrico de la vialidad proyectada:

- a. De la revisión de los antecedentes que acompañan su presentación, se pudo constatar que el ajuste geométrico propuesto para la vialidad proyectada presenta variaciones menores respecto del trazado establecido en el Plan Regulador Comunal, las cuales se justifican técnicamente en el cumplimiento de las normas de diseño vial definidas por SERVIU y la optimización de cortes y rellenos de terreno, para evitar la generación de muros y destrucción de quebradas.
- b. En complemento a lo anterior, cabe señalar que el ajuste geométrico propuesto no altera las intenciones de conectividad con el resto del sistema urbano comunal y que al tratarse de un único propietario, no se generan afectaciones sobre terceros.
- c. Conforme a lo expuesto, esta Secretaría Regional Ministerial no advierte reparos respecto del ajuste geométrico del trazado de las vías propuestas.

#### 4.2 Respecto del ajuste geométrico de las zonas ZV:

- a. De acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Comunal de San Antonio, las zonas ZV en el área de análisis corresponderían a sectores de intersección vial, sin embargo, el interesado plantea que el Plan Maestro reubicaría estas áreas verdes denominadas ZV en lugares más favorables para el uso público, aumentando la superficie final destinada a este uso. Agrega a lo anterior, que junto con la reubicación de estas áreas, no se mantendría la forma de circunferencia, sino que se propone un parque lineal de 600 metros de longitud por 50 metros de ancho que conectaría con recorridos de quebradas y áreas prioritariamente peatonales que estructurarían los nuevos barrios a construir.
- b. Ahora bien, a objeto de analizar la pertinencia de la reubicación de las áreas verdes y su ajuste geométrico, se revisó la normativa dispuesta por el Plan Regulador Comunal de San Antonio para la zona ZV, la cual precisa que esta zonificación contempla las *"plazas, parques, bandejones laterales y centrales de vías públicas y áreas verdes de uso público, existentes y propuestas con la calidad de bienes nacionales de uso público..."*. De ello, se desprende que el instrumento de planificación reunió en una misma zonificación 2 tipos de áreas verdes: las correspondientes a plazas y parques y aquellas relativas a bandejones laterales y centrales de vías públicas. En ambos casos, se daría la figura de áreas verdes existentes y proyectadas.
- c. En complemento a lo anterior, se consultó el Plano de vialidad del Plan Regulador Comunal, pudiendo constatar que las circunferencias ubicadas en la intersección de Av. Troncal Oriente y camino cortafuego 5, así como aquella ubicada en la intersección de las vías Av. Troncal Norte y Av. Troncal Poniente, se encuentran graficadas en línea segmentada al igual que la vialidad proyectada; situación que no acontece con otras áreas verdes propuestas dentro del área urbana.
- d. De lo anterior, se desprende que las circunferencias en análisis fueron concebidas como parte de la vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal de San Antonio cuya denominación como ZV tendría por objeto albergar "bandejones laterales y centrales de vías públicas" una vez que éstas se hubieran materializado. Sin embargo, tras emisión del Decreto 4.167 del 17 de abril de 2015, publicado en el D.O. el 25.04.2015, que derogó las vías denominadas Av. Troncal Norte, Av. Troncal Oriente, Av. Troncal Poniente y camino cortafuego 5, se deben entender también derogadas las afectaciones de utilidad de pública correspondiente a las circunferencias ubicadas en la intersección de las vías mencionadas.

5. Por último, y a modo de síntesis, este Organismo de Estado comunica a Usted que de la revisión de los antecedentes presentados y la normativa de urbanismo y construcciones aplicable al caso, no se vislumbran conflictos normativos respecto de las propuestas de ajustes geométricos a la vialidad propuesta, ni a la ubicación de las áreas verdes propuestas por el Plan Maestro.
6. Finalmente, se deja de manifiesto que el criterio vertido en el presente oficio se enmarca dentro de las facultades conferidas por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a este Organismo de Estado en lo que respecta a interpretación de instrumentos de planificación territorial y no corresponde a un criterio de aplicación general que pueda ser homologado en otras zonas del Plan Regulador Comunal.

Sin otro particular saluda atentamente a Ud.



**HEGN /AHA**

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario : [mac@urbe.cl](mailto:mac@urbe.cl)
- Con copia : [mross@sanantonio.cl](mailto:mross@sanantonio.cl); [asabaj@sanantonio.cl](mailto:asabaj@sanantonio.cl)
- Archivo
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO (X)