



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : 1035 /

ANT.: Presentación de Inversiones El Alto S.A., de fecha 04.03.2024, en que solicita pronunciamiento respecto a vialidad PIVSBCN en proyecto inmobiliario El Alto - Guanay, comuna de Puchuncaví.

MAT.: Se pronuncia, conforme art. 4° LGUC, respecto a vías VT-10cn y VT-12cn del PIVSBCN en proyecto inmobiliario El Alto - Guanay, comuna de Puchuncaví.

VALPARAÍSO, 07 MAYO 2024

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

A: INVERSIONES EL ALTO S.A.

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, a través de la cual da cuenta del proyecto inmobiliario denominado 'El Alto', renombrado como 'Guanay', el cual corresponde a la construcción de 450 sitios de parcelas en un predio de 201,7 Ha en la comuna de Puchuncaví.

Expone en su presentación que el proyecto ha sido calificado favorablemente el año 2016, validándose en dicha instancia las medidas de control, protección y mitigación propuestas por el titular. En base a lo anterior, el proyecto tramitó un permiso de loteo otorgado por Resolución N° 15 de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Puchuncaví, de fecha 30.01.2019. En particular, indica en su presentación que, con la entrada en vigencia del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PIVSBCN), se han modificado las condiciones urbanísticas establecidas para el predio en que se desarrolla el proyecto, incorporando vialidades de categoría troncal que se sobreponen al plano de loteo aprobado, en particular las vías VT-10cn y VT-12cn.

Atendiendo esta situación, solicita en su presentación:

- Informar que esta SEREMI MINVU considera posible sostener que las vías establecidas en el proyecto de loteo aprobado y con recepción parcial dan cumplimiento a los objetivos de planificación del PIVSBCN vigente.
- Respecto a la vía VT-10cn: interpretar el PIVSBCN en el sentido de asimilar el trazado de la declaratoria de utilidad pública de dicha vía a la vialidad entregada por el loteo y que cuenta con Recepción Parcial Definitiva según Certificado N° 2406, de fecha 27.07.2023, de DOM Puchuncaví.
- Respecto a la vía VT-12cn: Iniciar un proceso de ajuste del PIVSBCN que permita corregir el trazado de la declaratoria de utilidad pública asociada a esta vía, a fin de que no se afecte un área de resguardo de bosque nativo y que coincida con un tramo de la antigua vía 2-A-8 y la ruta 'Las Cañas', existente.

Al respecto, atendiendo su consulta y al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar en los términos siguientes:

1. Corresponde que esta SEREMI MINVU se pronuncie respecto a la materia consultada de conformidad a las facultades establecidas a esta Secretaría en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

2. En lo que respecta a la vía VT-10cn, es pertinente informar lo siguiente:
- 2.1. La vía VT-10cn se incorporó al territorio en cuestión como vialidad troncal con la entrada en vigencia del PIVSBCN, publicado en el Diario Oficial con fecha 08.08.2023. En la Ordenanza del Plan dicha vía se describe, en su art. 23°, como:

Código vía	Tramo		Ancho entre L.O.	Estado	Observaciones	Comuna
	Desde	Hasta				
VT-10cn	Límite nor-poniente de ZEU 23 A, en el sector Horcón, comuna de Puchuncaví.	El empalme con la ruta F-124 (vía VT-9cn).	30	Propuesta	Corresponde a la vía proyectada que va por el costado oriente del Área Urbana Comunal de Puchuncaví, sector Borde Costero Central.	Puchuncaví

- 2.2. De conformidad a lo anterior, el trazado de la vía VT-10cn se ha trazado tomando como referencia un hito particular que corresponde al límite urbano contenido en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Puchuncaví (2009) en el área denominada 'Borde costero central' que va entre las localidades de Horcón y Maitencillo.
- 2.3. Atendiendo su solicitud de asimilación, en la imagen siguiente se presentan de manera esquemática y comparada los trazados de la vialidad contenida en el loteo y recepcionada parcialmente, y el trazado de la vía VT-10cn entendido como un buffer de 30 m a partir del límite urbano vigente, contenido en la base cartográfica georreferenciada del PIVSBCN.



- 2.4. Toda vez que el trazado de la vía VT-10cn se define como contiguo al límite urbano definido por el PRC de Puchuncaví, y aún en el entendido de que el trazado de la vía del loteo cumple en principio con las relaciones viales y el criterio de planificación del instrumento en cuestión, esta SEREMI MINVU considera que no existe un margen para interpretar, conforme las facultades contenidas en el art. 4° de la LGUC, una asimilación de trazado que no sea coincidente con este referente espacial definido en el PRC de Puchuncaví.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

2.5. Al respecto, se considera pertinente indicar que el PRC de Puchuncaví ha establecido, en su art. 9°, la descripción de su límite urbano, en donde se señala, en lo que importa, que el tramo que se ocupa como referencia para el trazado de la vía VT-10cn corresponde a aquel comprendido entre los puntos C18 y C19, tramo que se describe como:

- *"C18 Intersección del deslinde poniente de la población Lomas Blancas, con el deslinde norponiente de dicha población.*
- *C19 Intersección del deslinde oriente de la población Los Tebos con la paralela a 670 m al norte del eje de la calle Los Pescadores".*
- *C18-C19 Línea sinuosa paralela a 500 m al oriente del costado oriente de la Zona ZEN, que une los puntos C18 y C19".*

Toda vez que la definición del tramo C18-C19 del Límite Urbano en cuestión no cuenta con referencias espaciales fijas, sino que se establece a partir de un buffer desde las mismas zonas que define el instrumento, no es factible establecer coordenadas precisas respecto a la delimitación de este tramo del límite urbano. Lo anterior es factible de ser subsanado a través de un plano de detalle en los términos del art. 28° bis de la LGUC.

3. En lo que respecta al trazado de la vía VT-12cn, es pertinente informar lo siguiente:

3.1. La vía VT-12cn se incorporó como vialidad troncal con la entrada en vigencia del PIVSBCN, siendo descrita en la Ordenanza del Plan, en su art. 23°, como:

Código vía	Tramo		Ancho entre L.O.	Estado	Observaciones	Comuna
	Desde	Hasta				
VT-12cn	Empalme con Vía VT-13cn propuesta	Empalme con vía VT-10cn propuesta	30	Propuesta	Corresponde a vía proyectada	Puchuncaví

3.2. El trazado de la vía en cuestión se ha definido en el PIVSBCN conforme se presenta en el plano del instrumento y cuenta con una declaratoria de utilidad pública vigente en un ancho de 30 m entre líneas oficiales.

3.3. De una revisión del trazado de la vía VT-12cn, no se verifica la correspondencia de trazados, respecto de las vías consideradas en el proyecto de loteo (como el antiguo trazado de la vía PIV 2-A-8), en lo que refiere a relaciones viales generales.

3.4. Según el caso expuesto, si se considera que el trazado es incompatible con los resguardos ambientales del proyecto, dicha materia es factible de ser rectificadas a través de una modificación del PIVSBCN que altere los trazados vigentes. Lo anterior, sería factible de ser abordado a través de una enmienda de Plan Regulador Intercomunal, según se indica en el art. 37° bis de la LGUC, a saber:

"Podrán aprobarse enmiendas a los planes reguladores intercomunales cuando se trate de modificaciones que no sean sustantivas y recaigan en disposiciones relativas al ámbito de competencia propio de estos instrumentos, dentro de los márgenes y de acuerdo al procedimiento simplificado que establezca la Ordenanza General, el que en todo caso deberá contemplar una consulta a las municipalidades correspondientes y un proceso de consulta pública.

Tratándose de modificaciones en los trazados de las vías intercomunales, será necesario un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística".

Lo anterior se ha reglamentado en el art. 2.1.9 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en donde se señala que:





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

"Podrán aprobarse enmiendas a los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, cuando se trate de las siguientes modificaciones calificadas como no sustantivas y recaigan solo en disposiciones relativas al ámbito de competencia que le es propio.

(...)

h) Modificar los trazados de las vías intercomunales, siempre que se cuente con un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva".

4. De conformidad a lo anteriormente expuesto, es posible informar que esta SEREMI MINVU reconoce que las vías consideradas en el loteo satisfacen parcialmente las relaciones viales y objetivos de conectividad del PIVSBCN; sin embargo, ello no da lugar a modificar declaratorias de utilidad pública por trazados viales intercomunales, establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial vigentes, vía interpretación del instrumento, toda vez que ello corresponde a una modificación o enmienda del PIVSCBN.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]

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

INCLUIDO: -

LPG / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (dansevou@gmail.com)
- DOM Puchuncaví (obras@munipuchuncavi.cl ; Av. Bdo. O'Higgins 70, Puchuncaví)
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes

▪ **PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI () NO (X)

