



Int: 817

ORD : 1750

ANT : ORD. N° 780 de fecha 10 de agosto 2023, de Alcalde de la I. Municipalidad de Chimbarongo a SEREMI de V. y U., Región de O'Higgins.

MAT : **Chimbarongo: artículo 4° L.G.U.C.**, pronunciamiento sobre aplicación de artículos; 2.3.3. de la O.G.U.C., en Villa Las Brisas de Chimbarongo.

ADJ : S/A

Rancagua, 07 NOV 2023

A: **MARCO CONTRERAS JORQUERA**
Alcalde de la I. Municipalidad de Chimbarongo

DE: **OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA**
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Esta Secretaria Regional Ministerial, junto con saludarlo, ha recibido su Oficio citado en el ANT., mediante el cual, se ha presentado una consulta sobre la aplicación del artículo 2.3.3., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su párrafo 5; *"Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda."*

1. La problemática planteada consiste en la necesidad de construir una Sede Social para la Villa Las Brisas de Chimbarongo, sin embargo, el Plano del Loteo del año 2004, localizó las zonas destinadas a equipamiento, enfrentando al Pasaje 4 del mismo, cuyo Corte de Perfil A-A' señala que el ancho entre líneas oficiales es de 8,00 mts., siendo su calzada de 4,00 mts., y sus aceras de 2,00 mts., a cada lado. Este Loteo está ubicado fuera del límite urbano de Chimbarongo, en zona rural, y no se encuentra regulado por ningún Instrumento de Planificación Territorial.
2. Como referencia, el artículo 2.1.36. inciso primero de la O.G.U.C., señala que, "para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan". La categoría de menor escala corresponde a Equipamiento Básico por el cual se puede asimilar el equipamiento vecinal, sin embargo, contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.
3. Con respecto a lo anterior, el artículo 2.3.3., de la O.G.U.C. es claro en no permitir que se acceda a un equipamiento por medio de un pasaje, sea su emplazamiento parte o no de un Instrumento de Planificación Territorial, razón por la cual no es posible de aplicar la normativa de urbanismo y construcciones en relación al emplazamiento del Equipamiento definido en el Plano de Loteo de Villa Las Brisas aprobado el año 2004.

4. Establecido lo anterior, esta Secretaria Regional, ha considerado analizar la problemática desde otro punto de vista, como lo es la aplicación del artículo 2.1.30. de la O.G.U.C., dependiendo de lo que la I. Municipalidad de Chimbarongo pueda revisar e informar:

- Analizar si el área verde 7, donde remata la Calle 1 del Plano de Loteo de Villa Las Brisas y que además se encuentra contiguo a las áreas de equipamiento frente al Pasaje 4, corresponde a un Bien Nacional de Uso Público o es un área verde privada.
- Confirmar si el área verde y equipamiento señalados en el párrafo anterior, fueron materializados en alguna oportunidad una vez ejecutado el Loteo con sus viviendas. Explicar las condiciones que tuvo la Recepción Final del Loteo y documentar.
- Confirmar si el área verde 6, es un Bien Nacional de Uso Público y si el límite con las propiedades contiguas corresponde a la línea oficial, ya que el Corte B-B' señala que el ancho entre líneas oficiales para Calle 1 en ese tramo es de 11 mts., y dicha área verde no fue graficada siendo su ancho de 5,38 mts., aproximadamente.



Plano de Loteo de Villa Las Brisas

5. En atención a que la ubicación del área verde 7 enfrenta un cruce de vías (Calle 1 y Pasajes 4), como se aprecia en las imágenes, es posible concluir que; una proporción de dicha área verde que correspondería al ancho de perfil de la Calle 1, el cual es de 11 mts., (con la posibilidad, sujeta a confirmación, de sumar los 5,38 mts., del área verde 6), estaría enfrentando una vía local que es Calle 1, y a su vez el encuentro de 2 pasajes.

6. Imágenes de análisis:

En las imágenes se aprecia que Calle 1, se extiende hasta topar con el predio donde se emplaza el área verde 7, y desde su calzada hacia cada lado se inician cada uno de los tramos del Pasaje 4, incluso existe un pequeño resalte entre las calzadas.



7. De acuerdo con lo analizado, en caso de que se cumplan las condiciones que señala el artículo 2.1.30. de la O.G.U.C., podría existir la posibilidad de emplazar la Sede Social en parte del área verde 7, en el ancho que enfrenta con el perfil de Calle 1 (entre 11 a 16,38 mts., sujeto a confirmación) de acuerdo a lo que establece el inciso cuarto del artículo señalado, que dice; "en las áreas verdes o parques que correspondan a bienes nacionales de uso público y que no se hubieren materializado como tales, la Municipalidad podrá autorizar construcciones de hasta un 10% del total del área verde o parque". Sin embargo, simultáneamente debe materializar una parte del área verde no menor a 10 veces la superficie ocupada por la edificación (sede social), conforme a las condiciones de mantención y las especificaciones que para la nueva área verde determine el Municipio (2.1.30. O.G.U.C.), y debe señalar de qué manera se va a concretar este proyecto de áreas verdes para que ambas iniciativas sean construidas y recepcionadas simultáneamente. Esta condición es fundamental que sea indicada en los respectivos Permisos de Edificación.



En atención a las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial señaladas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es que esta Secretaría Regional, solicita a Usted, responder a los requerimientos expresados en el presente Oficio, de manera de poder analizar la propuesta con la incorporación de los nuevos antecedentes, en atención a que el artículo 2.3.3., de la O.G.U.C. es claro en no permitir que se acceda a un equipamiento por medio de un pasaje.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;


OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

MPCA/ARC

Distribución:

- Destinatario [REDACTED]
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo ARC 238-2023
- Art. 7° / G Ley de Transparencia