



INT.: 00218-2026

ORD. N.º 376

- ANT :** 1. Consulta recibida vía mail de Daniela Sepúlveda Vargas de fecha 13.01.2026, ingresada por OFPA como carta el mismo día con el INT.: 063-2026.  
2. Ord. N°0393 de I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU de fecha 04.07.2025, INT.: 855-2025.
- MAT :** **PICHILEMU: ARTÍCULO 4º LGUC.** Emite respuesta a solicitud de interpretación normativa para regularización de viviendas ubicadas en zona P2 del PRC de Pichilemu.
- ADJ :** 1.Ordinario N°1234 de fecha 15.09.2020 de SEREMI MINVU O´Higgins a Diego Antonio Muñoz Cáceres y Daniela Espinoza Moyano.  
2.Ordinario N°777 de fecha 03.05.2019 de SEREMI MINVU O´Higgins a Francisco Jaramillo.  
3.Ordinario N°2002 de fecha 23.11.2018 de SEREMI MINVU O´Higgins a Francisco Jaramillo.  
4.Ordinario N°1830 de fecha 24.10.2018 de SEREMI MINVU O´Higgins a Francisco Jaramillo.  
5.Ordinario N°2220 de fecha 20.12.2017 de SEREMI MINVU O´Higgins a DOM Pichilemu.  
6.Ordinario N°45 de fecha 12.01.2016 de SEREMI MINVU O´Higgins a David Arroyo Amayo.  
7.Ordinario N°1605 de fecha 23.08.2013 de SEREMI MINVU O´Higgins a Francisco Jaramillo.

Rancagua, 09 MAR 2026

**A: HUGO SANDOVAL GONZALEZ**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES  
I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

**DE: LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS

Junto con saludar, y en atención a la carta de la Srta. Daniela Sepúlveda Vargas de fecha 13.01.2026, INT.: 063-2026 y previamente a su Ord. N°0393 de fecha 04.07.2025, INT.: 855-2025, donde solicita una interpretación normativa de usos de suelo para dar solución a 21 familias, cuyas viviendas están ubicadas en la zona P2 del PRC vigente (D.O. publicado con fecha.26.02.2005), sector de Cahuil, ROL SII 1124-11, validando que 6 viviendas fueron construidas en el año 2003, según consta certificación de fotos de fecha 09.12.2003 de Notario Conservador, y cuya subdivisión se recomienda favorable de acuerdo a Ordinario N° 1221 de fecha 07.02.2005 de SEREMI MINVU a Secretario Regional Ministerial de Agricultura, ambos de la región de O´Higgins.

Recibida su solicitud, donde estima conveniente regularizar las viviendas en el marco de la Ley 20.898 o bien pueda aumentarse la superficie construida total de las viviendas superando el 5% de la superficie total del predio establecida en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Al respecto, y en atención a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones esta SEREMI MINVU puede indicar lo siguiente:

1. Cabe considerar que el Plan Regulador de Pichilemu, vigente desde fecha 26.02.2005 establece en el artículo 23 de su Ordenanza para la Zona P2 los usos permitidos y prohibidos detallados a continuación:

**ZONA P2: , Zona Protección 2: Protección por interés y/o valor paisajístico.**

*"Esta zona está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna.*

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar.  
Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**Normas de Edificación:** - No se permite subdivisión del suelo. - Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

*Dentro de estas zonas destaca el Conchal Arqueológico Punta de Lobos, ubicado en la ribera norte del sector denominado Punta de Lobos. El uso de suelo de esta zona será sólo el relacionado con actividades recreativas al aire libre, de tal forma de permitir la contemplación y mantención del valor patrimonial de la zona en cuestión."*

2. En atención a lo anterior, es importante tener presente los pronunciamientos previos sobre las Zonas P1 Zona Protección 1 y P2 Zona Protección 2 del PRC de Pichilemu, emitidos por esta Secretaría Regional Ministerial, en el marco del artículo 4º de la LGUC, los cuales se enuncian a continuación y para mejor entendimiento se adjuntan:

Ordinario N°	Fecha	Materia
1234	15.09.2020	PICHILEMU: ARTÍCULO 4ºLGUC. Aclara Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P2 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu
777	03.05.2019	PICHILEMU: ARTÍCULO 4ºLGUC. Responde nueva solicitud de reconsideración de Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P1 y otras materias propias del Plan Regulador Comunal de Pichilemu
2002	23.11.2018	PICHILEMU: ARTÍCULO 4ºLGUC. Responde solicitud de reconsideración de Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P1 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.
1830	24.10.2018	PICHILEMU: ARTÍCULO 4ºLGUC. Aclara Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P1 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.
2220	20.12.2017	PICHILEMU: ARTÍCULO 4ºLGUC. Emite pronunciamiento e interpretación del "Artículo 20, del PRC de PICHILEMU", en relación a la aplicación del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
45	12.01.2016	PICHILEMU. Aplicación del artículo 4º de la LGUC. Emite respuesta y adjunta Oficio Ord. N°1605 de fecha 23.08.2013 respecto a interpretación usos de suelo de la zona P2.
1605	23.08.2013	Aplicación del artículo 4º de la LGUC, interpretación uso de suelo de la zona P2, sector Punta de Lobos, según PRC de Pichilemu.

3. Con respecto a la expresión genérica contenida en el PRC "Todos los usos no mencionados como permitidos." Se advierte que la Circular 0935 DDU 227 de fecha 01.12.2019 imprime que, en lo que importa, "para efectos de establecer la "prohibición expresa", - en este uso de suelo y en todos los demás que regula el Plan Regulador Comunal-, no corresponde homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como "usos de suelo prohibidos: todo uso no indicado precedentemente" o expresiones similares, ya que la "restricción o prohibición expresa del destino o actividad" requiere que se señale específicamente y explícitamente en el Plan Regulador Comunal, la actividad que no se podrá desarrollar en la zona correspondiente."
4. Luego, la Circular Ord. N°440, DDU N°325 de fecha 07.08.2020 vigente, que modifica la Circular DDU 398 emitida por la División de Desarrollo Urbano, según indica, en el numeral 3.2.1.1.

Normas de Usos de suelo, señala "Resulta relevante aclarar que no es erróneo o improcedente efectuar prohibiciones de usos o destinos en forma genérica mediante redacciones tales como "usos prohibidos: todos los no señalados como permitidos".

Sobre lo antes señalado, es útil aclarar que una redacción de ese tipo sólo posee la limitación de no constituirse como una "prohibición expresa", aspecto que resulta exigible para la aplicación de ciertas disposiciones establecidas en la OGUC, tales como las contenidas en los artículos 2.1.21 o 2.1.33.

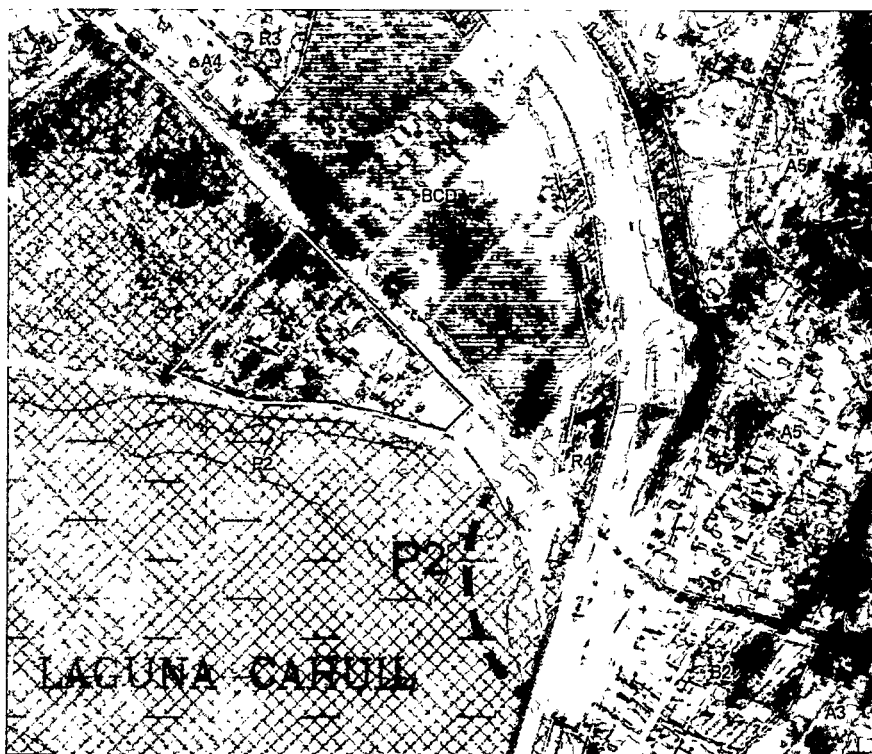
Asimismo, se enmarca dentro de la prohibición expresa a que se refiere el inciso final del artículo 2.1.33. de la OGUC, una redacción, en el plan regulador, como sigue: "El resto de los tipos de usos de suelo clases y actividades no mencionadas se entienden como prohibidos".

Lo expuesto precedentemente se encuentra debidamente aclarado en el dictamen N°79.455 de 2016 y dictamen N°24.831 de 2019."

5. Por otro lado, la memoria explicativa del PRC de Pichilemu, en el numeral 5.1. Caracterización de la Zonificación Propuesta, en la letra E, define a la "Zona P2: Protección por interés paisajístico. Esta zona está constituida por los terrenos que se presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna. Se permite Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar. Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares. No se permite subdivisión del suelo y se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Esta zona abarca una superficie cercana a 400 hás.

Corresponde a terrenos bajos adyacentes a desembocaduras, las lagunas Petrel, El Perro, Los Lobos en Pichilemu y Cahuil en Cahuil; estero San Antonio, cuerpos de agua y humedales."

6. Ahora bien, con relación a las viviendas emplazadas en Zona P2 del PRC de Pichilemu, se adjuntan imágenes que exponen su emplazamiento:  
 1. Superposición PRC de Pichilemu con imagen satelital Google Earth, donde se aprecia el plano del PRC de Pichilemu en relación con los terrenos en cuestión.



1. Superposición PRC de Pichilemu con imagen satelital Google Earth.



2. Superposición mapas SII con imagen satelital Google Earth: se observa los mapas con roles del Servicio de Impuestos internos en relación con la imagen satelital Google Earth.



2. Superposición mapas SII con imagen satelital Google Earth.

7. Con todo lo anterior, de acuerdo a la facultad conferida a través del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta SEREMI mantiene los criterios ya expuestos en los diversos oficios individualizados previamente los pronunciamientos anteriores en el sentido de que, **se encuentra prohibido el uso de suelo residencial en la zona P2, Zona Protección 2: Protección por interés y/o valor paisajístico del Plan regulador comunal vigente de la comuna de Pichilemu, en consideración al criterio contenido en la Circular Ord. N°440, DDU N°325 de fecha 07.08.2020 emitida por la División de Desarrollo Urbano.**
8. Cabe mencionar que, la normativa vigente, conforme al inciso final del artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cita que "En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio."
9. Además, se le informa que esta SEREMI MINVU no tiene atribuciones ni facultad respecto de autorizar modificaciones en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como plantea en el numeral 7 de su Oficio, individualizado en el antecedente N°2.
10. No obstante, lo expuesto, se reitera que, para situaciones de similar índole, corresponde a la autoridad municipal la actualización o modificación del Instrumento de Planificación Territorial.
11. En relación a lo planteado en los numerales 6 y 7 de su oficio, sobre la posibilidad de regularizar las viviendas mediante la ley 20.898 y analizando una posible regularización mediante la ley 20.234, buscando dar una mejor respuesta a su requerimiento, podemos indicar de manera complementaria lo siguiente:

**a. Análisis Ley 20.898 que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción (D.O. 04.02.2016 de V. y U.)**

De acuerdo a las disposiciones contenidas en la precitada ley, cabe recordar, que uno de los requisitos para poder optar al procedimiento para regularizar este tipo de viviendas, tiene



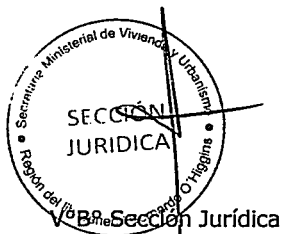
especial importancia en lo establecido en el numeral N°2 del Título I para Regularización de Viviendas, indica que "No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial."

#### b. Análisis regularización a través de la Ley 20.234

En relación a lo anterior, es dable tener en consideración el requisito establecido en el numeral 5. de la Ley 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de lotes, que imprime "Que no se encuentren localizados en zonas no edificables, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, en consideración a informes técnicos evacuados por organismos o servicios competentes que determinen alguna zona del país amenazada con riesgo inminente por alguna catástrofe natural o causada por el hombre. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural, tales como parques y reservas nacionales o monumentos naturales. No se admitirá la regularización de asentamientos localizados en fajas de caminos cortafuego ni en la faja vial de caminos públicos.

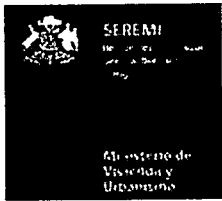
Finalmente, en ambos análisis, según lo establecido por la ley 20.898 y por la ley 20.234 deberán cumplirse los requisitos atinentes, donde **las viviendas no estén emplazadas en un área de protección de recursos y se encuentre permitido el uso de suelo residencial**, situación que en el presente caso consultado **no se cumple** y que fue materia del presente análisis.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



LABQ/MPCA/MTLM/MCM  
DISTRIBUCIÓN:

- Dirección de Obras I. Municipalidad de Pichilemu [Ángel Gaete N.°365, Pichilemu - dirección.dom@pichilemu.cl, [redacted]]
- Srta. Daniela Sepulveda Vargas [redacted] m]
- Asesora Urbanista I. Municipalidad de Pichilemu [Ángel Gaete N.°365, Pichilemu - urbanista.secplan@pichilemu.cl]
- Art. 7° Ley de Transparencia, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, DDUI SEREMI MINVU O'HIGGINS



600

ORD. Nº 1234

ANT : • Ord. Nº1605 SEREMI MINVU, de fecha 23.08.2013  
• Ord. Nº45 SEREMI MNVU de fecha 12.01.2016.  
• Carta ingresada por Daniela Espinoza Moyano y Diego Muñoz Cáceres con fecha 29.07.2020.

MAT : **PICHILEMU: ARTICULO 4° LGUC.** Aclara Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P2 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

ADJ : No hay

Rancagua, 15 SEP 2020

A: DIEGO ANTONIO MUÑOZ CÁCERES  
DANIELA ESPINOZA MOYANO



DE: FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZALEZ  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Junto con saludar, a través del presente dar respuesta a su carta del antecedente, en que se solicita pronunciamiento respecto a los Usos de Suelo en la Zona P2 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

Al respecto informar que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, impone a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, el deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre urbanización y construcción e interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial. En cumplimiento de dicha obligación se hace necesario, dada la normativa actualizada, pronunciarse respecto a los usos permitidos, prohibidos y normas de edificación para la Zona P2, Zona Protección 2: Protección por interés y/o valor paisajístico del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna, es posible informar lo siguiente:

1. El Plan Regulador Comunal de Pichilemu, vigente desde 26.02.2005 establece los siguientes usos Permitidos y Prohibidos para la Zona P2:

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar. Areas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**Normas de Edificación:** - No se permite subdivisión del suelo.  
- Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de estas zonas destaca el Conchal Arqueológico Punta de Lobos, ubicado en la ribera norte del sector denominado Punta de Lobos. El uso de suelo de esta zona será sólo el relacionado con actividades recreativas al aire libre, de tal forma de permitir la contemplación y mantención del valor patrimonial de la zona en cuestión.

2. Para definir usos prohibidos el actual PRC hace uso de la expresión genérica “**Todos los usos no mencionados como permitidos**”. Al respecto, es posible informar que la DDU N° 227/2009 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU que instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales; indica que para establecer la “prohibición expresa”, ésta debe señalarse específicamente y explícitamente, no correspondiendo homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como “*todo uso no indicado precedentemente*”, para la aplicación de ciertas disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tales como las contenidas en los artículos 2.1.21 o 2.1.33 (aplica criterio Dictamen N°26.973 y Dictamen N°79.455 ambos del año 2016).
3. Por otra parte, a través de Circular Ord. N°58 DDU 398 de fecha 05.02.2018, en su numeral 3.2.1.1 Normas de Usos de Suelo, expone que “**Resulta relevante aclarar que no resulta erróneo o improcedente efectuar prohibiciones de usos o destinos en forma genérica mediante redacciones tales como “usos prohibidos: todos los no señalados como permitidos”.**
4. Y continúa, “**Sobre lo antes señalado, es útil aclarar que una redacción de ese tipo sólo posee la limitación de no constituirse como una “prohibición expresa” aspecto que resulta exigible para la aplicación de ciertas disposiciones establecidas en la OGUC, tales como las contenidas en los artículos 2.1.21 o 2.1.33”.**
5. Respecto a los usos de suelo permitidos para dicha Zona, es importante señalar que la voluntad del planificador para esta zona que está constituida por los terrenos que presentan **condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna, permitiendo usos de suelo para Equipamiento** escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar. Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.
6. Por otra parte, la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal, en el numeral 5.1. Caracterización de la Zonificación Propuesta, en su letra E. Zonas Protegidas, define **Zona P2: Protección por Interés Paisajístico** como:

**“Esta zona está constituida por los terrenos que se presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna.**

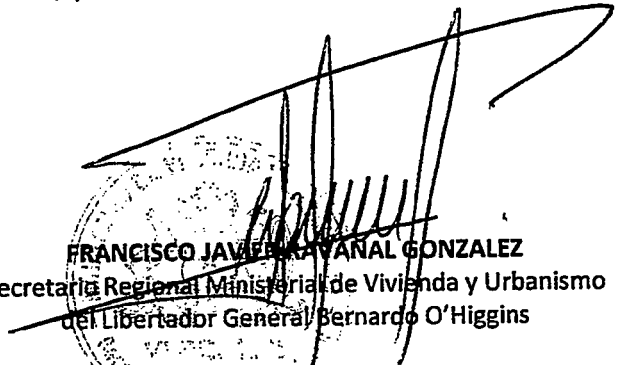
**Se permite Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar. Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares. No se permite subdivisión del suelo y se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso.**

**Esta zona abarca una superficie cercana a 400 há.**

**Corresponde a terrenos bajos adyacentes a desembocaduras, las lagunas Petrel, El Perro, Los Lobos en Pichilemu y Cóhuil en Cóhuil; estero San Antonio, cuerpos de agua y humedales”.**
7. En virtud de los antecedentes, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con la facultad contenida en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informa que, **el uso de suelo residencial, se encuentra prohibido por el Plan Regulador Comunal vigente, en especial consideración a la normativa citada en los numeral 3 del presente oficio, emitida con posterioridad a los pronunciamientos emitidos por esta SEREMI MINVU.**


8. No obstante, lo anterior, en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio, de acuerdo con las disposiciones del inciso final del artículo 5.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
9. En razón de la normativa citada, a partir del presente pronunciamiento el Director de Obras deberá ajustarse a los Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P2, Zona P2: Protección por Interés Paisajístico, en razón de la norma citada, para lo cual se remite copia del presente oficio para su aplicación y conocimiento.

Saluda atentamente a Ud.

  
FRANCISCO JAVIER AYAÑAL GONZALEZ  
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
del Libertador General Bernardo O'Higgins

FJRG/HPOC/JERS/jers

Distribución:

- Citado
- DOM de Pichilemu, 
- Archivo SEREMI.
- Archivo UDUI.



W 270

Rancagua, 03 MAY 2019

ORD. N° 777

- ANT :
- Carta ingresada por Francisco Jaramillo Arriagada con fecha 20.08.2018.-
  - Ord. N°1614 SEREMI MINVU de fecha 26.09.2018.-
  - Audiencia Ley N°20.730 de fecha 03.10.2018.-
  - Ord. N°1830 SEREMI MINVU de fecha 24.10.2018.-
  - Ord. N°2002 SEREMI MINVU de fecha 23.11.2018.-
  - Carta ingresada por Francisco Jaramillo Arriagada con fecha 08.04.2019.-

MAT : **PICHILEMU: ARTICULO 4° LGUC.**  
Responde nueva solicitud de reconsideración de Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P1 y otras materias propias del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

ADJ : Ord. N°277 SEREMI MINVU de fecha 13.02.2019.

A: FRANCISCO JARAMILLO ARRIAGADA

[Redacted]

[Redacted]

CRISTIAN ESTRADA MASSERA

[Redacted]

[Redacted]

DE: FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZALEZ

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Junto con saludar, a través del presente se da respuesta a su nueva solicitud de revisión y reconsideración de Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P1 y otras materias propias del Plan Regulador Comunal de Pichilemu. Si bien su solicitud no se enmarca en los recursos y plazos contemplados en la Ley N°19.880, ni tampoco se aportan mayores antecedentes que permitan desvirtuar los contenidos analizados e interpretados por esta SEREMI MINVU, esta autoridad administrativa igualmente da respuesta a su presentación considerando que trata materias que permiten complementar y aclarar los oficios Ordinarios N°1.830 de fecha 24.10.2018 y N°2.002 de fecha 23.11.2018, ambos de esta SEREMI MINVU:

1. Inicialmente, se debe indicar que los contenidos del numeral 8 del oficio Ord. N°1830 de fecha 24.10.2018, en el tenor literal del mismo, se refiere al artículo 2.1.25 y no el artículo 2.2.5 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como lo manifiesta su escrito de fecha 08.04.2019 que refiere a temáticas no atingentes al tema motivo de análisis del oficio citado, por tanto, el numeral 8. debe decir ***"No obstante, lo anterior, en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio, de acuerdo con las disposiciones del inciso final del artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones"***.
2. Por otra parte, respecto de los documentos adjuntos a su presentación, a saber, cartografía digital de SII, tanto de la Manzana F, como para las vialidades presentes al sur de dichos predios, tales como Calle El Pino y otras paralelas, es menester informar que esta situación ya fue motivo de respuesta a Sra. Maria Consuelo Puelma Zamora, con copia informativa al Director de Obras de la Municipalidad de Pichilemu, a través de Oficio Ord. N°277 de fecha 13.02.2019, el cual se acompaña para su conocimiento.

3. Respecto a sus consideraciones relativas a la zona P1, usos permitidos y usos prohibidos, he de informar que dichos temas ya fueron abordados en Ord. N°2002 de fecha 20.11.2018. No obstante, lo anterior, se debe tener presente que la Zona P1: Zona Protección 1: **Protección del Borde Costero** por definición corresponde a una zona constituida por los terrenos que conforman el borde costero de las localidades de la comuna, y considera: **el borde costero propiamente tal, zonas dunarias y presuntas zonas arqueológicas.**
4. De acuerdo a la definición del vocablo "zona de protección costera" contenida en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, definida como "área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 metros medidos desde la línea de la playa, en la que **se establecen condiciones especiales para el uso del suelo, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro**".
5. A su vez el artículo 2.3.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indica que "Los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales deberán cautelar que en los territorios definidos como zonas de protección costera, las vías expresas y las vías de servicio se emplacen cuando el terreno lo permita, a una distancia mayor de 1.000 metros y de 80 metros respectivamente, medidos a partir de la línea de más alta marea, fijando las vías de penetración hacia la costa de acuerdo a las condiciones geográficas que presente cada sector. Se deberá contemplar en el remate de los accesos vehiculares, un área de estacionamiento dimensionada en relación a la jerarquía de la vía correspondiente y a la capacidad de la playa. Asimismo, **los instrumentos de planificación territorial que consulten zonas de protección costera, deberán contemplar a lo largo de toda la zona una faja no edificable de 20 metros de ancho mínimo, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal**".
6. De lo anterior se desprende que en el instrumento de planificación de territorial de la comuna de Pichilemu se ha hecho uso de la facultad establecida en la normativa, que permite definir zonas de protección costera, no obstante de acuerdo a los objetivos de un Plan Regulador, entre otros, se encuentra contribuir a la gestión integral del riesgo de desastres y a la reducción de pérdidas que se ocasionan con motivo de éstos, ya sean bienes sociales económicos, ambientales y vidas humanas, para lo cual se tiene el imperativo de atender en la elaboración o actualización del instrumento de planificación el análisis de los riesgos para definir áreas de riesgo de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por los motivos indicados anteriormente **no es posible atender su requerimiento, en los términos de permitir el uso residencial en la Zona P1 Zona Protección 1: Protección del Borde Costero**, ya que estas materias deben ser abordadas en un análisis sistémico, considerando todas las variables que regulan y condicionan el territorio a planificar, como en una actualización o modificación de un instrumento de planificación territorial, la cual constituye facultad privativa del Alcalde y su Concejo Municipal.

Por último, le solicitamos que en futuras presentaciones al tenor de lo requerido, de reevaluar o reconsiderar actos administrativos de esta autoridad, estas se enmarquen en forma y plazo dentro de los recursos contemplados en la Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración Del Estado.

Saluda atentamente a Ud.



**FRANCISCO JAVIER BAVANAL GONZALEZ**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
del Libertador General Bernardo O'Higgins



ORD. N°:

277

- ANT : 1. Oficio N°1/2018 de fecha 12 de noviembre de 2018, emitido por María Consuelo Puelma Zamora, en representación de Sociedad Agrícola, Forestal y Ganadera "El Escribano" Limitada, solicitando aplicación del artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Ord. N°1940 SEREMI MINVU de fecha 15.11.2018.
3. Ord. N°572 DOM Pichilemu de fecha 27.11.2018.
4. Ord. N°594 DOM Pichilemu de fecha 30.11.2018
5. Informe DOM N°69 de fecha 30.11.2018.

MAT : **PICHILEMU: EMITE INTERPRETACIÓN ARTICULO 4° LGUC**, sobre existencia de vialidad proyectada en Zona P1 del PRC de Pichilemu y emite pronunciamiento correspondiente conforme al artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ADJ. : Expediente DOM N°596/2018.

Rancagua, 13 FEB 2019

A: **MARIA CONSUELO PUELMA ZAMORA**

DE: **JOEL BECERRA FUENTES**

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S)  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

1. Junto con saludar y en relación a los documentos del antecedente, se ha dirigido a esta SEREMI María Consuelo Puelma Zamora, en representación de [REDACTED] Limitada, solicitando la aplicación del artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto al expediente de "Solicitud de Permiso de Edificación" N° 596-18 ingresado el 04.10.2018.
2. Solicitado de informe al Director de Obras Municipales, lo ha evacuado a través del oficio Ord. N°594 DOM de fecha 30.11.2018, ingresado a esta SEREMI con fecha 04.12.2018. Igualmente, con la misma fecha el Director de Obras solicita Interpretación acogida a las disposiciones del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de la existencia de la continuidad de una calle denominada "El Pino" al poniente de la intersección con Paseo Peatonal proyectado en el Plan Regulador Comunal Vigente, con el fin de esclarecer la observación planteada a la Solicitud de Permiso de Edificación N°596-2018.
3. El informe emitido por el Director de Obras, si bien plantea una serie de situaciones referentes al acceso físico del predio Rol 1154-17, no permiten esclarecer el origen de la prolongación de calle "El Pino", al no acompañar antecedentes de respaldo que permitan aclarar la calidad jurídica del camino que permite acceso al predio, ni tampoco aclara si existe alguna autorización DOM para la urbanización del tramo en cuestión de calle El Pino, que permita a esta autoridad contar con la información suficiente para esclarecer si corresponde a un Bien Nacional de Uso Público.
4. Ahora bien, el Plan Regulador Comunal de Pichilemu, publicado en D.O. con fecha 26.02.2005, sólo reconoce la información catastral de la época del desarrollo del estudio (ver imagen 1), sin que se identifique la existencia o proyección de esta vialidad al poniente de la denominada calle Peatonal Costanera o "Paseo Peatonal". De acuerdo con la base catastral del instrumento de planificación, se puede reconocer una calle no pavimentada "El Pino" de una extensión de 150 metros medidos desde eje

calle "Comercio", donde, al poniente de dicha extensión de calle, sólo se delimitan cercos de predios, con una quebrada y un curso de agua de por medio, con un perfil 7,9 metros promedio que permite el acceso a la playa.

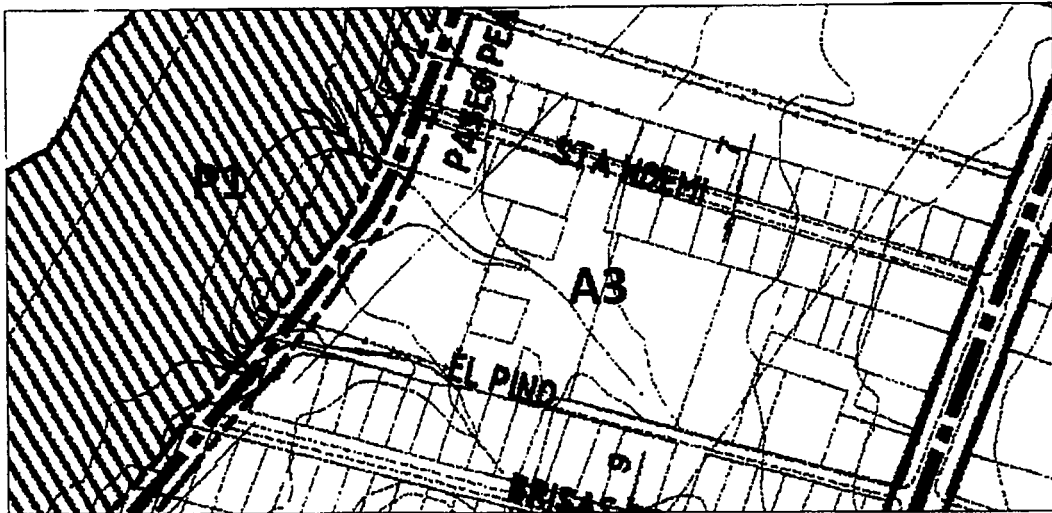


Imagen 1

5. Ahora bien, de acuerdo a la superposición del Instrumento de Planificación Territorial, en la imagen satelital actual, se puede identificar que la propiedad Rol 1154-17, motivo de la Solicitud de Permiso de Edificación N°596-2018 ante la Dirección de Obras de Pichilemu, se emplaza completamente al poniente de la denominada calle Peatonal Costanera o "Paseo Peatonal" en Zona P1 (ver Imagen 2): Zona Protección 1: Protección del Borde Costero, cuya zona está constituida por los terrenos que conforman el borde costero de las localidades de la comuna, y considera el borde costero propiamente tal, zonas dunarias y presuntas zonas arqueológicas.

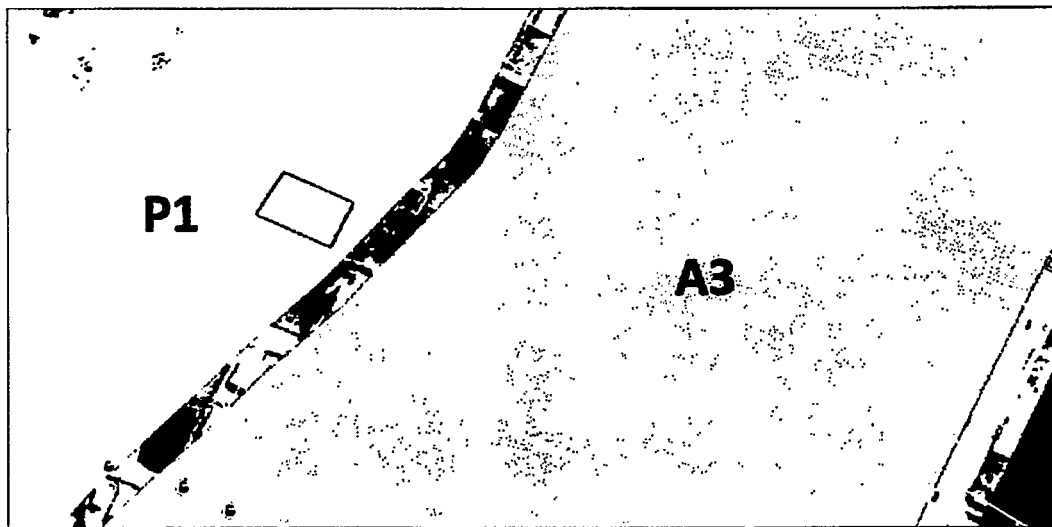


Imagen 2

6. Cuyos Usos de suelo permitidos para la Zona P1 son Equipamiento escala menor de: Comercio, Esparcimiento. Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares. Y Usos de suelo prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.
7. Ahora bien, define Normas de Edificación en que no se permite subdivisión del suelo y se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

8. De la revisión de los antecedentes, y teniendo en consideración el Ord. N°515 de fecha 19.10.2018 emitido por el Director de Obras Municipales, esta SEREMI pudo constatar que el proyecto además no se ajusta al uso de suelo permitido para la zona en la cual se emplaza, considerando el uso permitido para la Zona P1 es Equipamiento escala menor de: Comercio, Esparcimiento. Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.
9. Por lo anteriormente señalado y en conformidad con el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no corresponde instruir a la Dirección de Obras Municipales de Pichilemu aprobar Expediente N°596-18 de Solicitud de Permiso de Edificación, considerando que existen otras observaciones no atendidas.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

  
**JOEL BECERRA FUENTES**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S)  
del Libertador General Bernardo O'Higgins

JBF/PN/DR/JERS/jers

Distribución:

- Citado
- DOM Pichilemu
- Archivo SEREMI
- Archivo UDUI



N° 781

Rancagua, 23 NOV 2018

ORD. N° 2002

- ANT :
- Carta ingresada por Francisco Jaramillo Arriagada con fecha 20.08.2018.
  - Ord. N°1614 SEREMI MINVU de fecha 26.09.2018.
  - Audiencia Ley N°20.730 de fecha 03.10.2018
  - Ord. N°1830 SEREMI MINVU de fecha 24.10.2018.
  - Carta ingresada por Francisco Jaramillo Arriagada con fecha 12.11.2018

MAT : **PICHILEMU: ARTICULO 4° LGUC.**  
Responde solicitud de reconsideración de Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P1 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

ADJ : Ord. N°2.220 SEREMI MINVU de fecha 20.12.2017

A: FRANCISCO JARAMILLO ARRIAGADA

DE: FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZALEZ

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

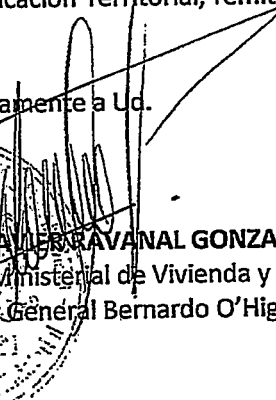
Junto con saludar, a través del presente dar respuesta a su solicitud de revisión y aclaración del punto N°6 del oficio N°1830 emitido por esta SEREMI MINVU que indica "Esta zona está constituida por los terrenos que se conforman el borde costero de las localidades de la comuna, considera las presuntas zonas arqueológicas y su objetivo es preservar la condición natural del borde costero inmediato al área urbana propuesta para Pichilemu", asociado a la definición de área Urbana del artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aclarando el criterio de interpretación de la Zona P2 a través de oficio Ord. N°1.602 de esta SEREMI MINVU de fecha 23.08.2013 y revisar dictámenes de Contraloría con respecto a subdivisiones en áreas P1 y P2 del Plan Regulador Comunal, todo asociado a 16 lotes de la Manzana F' graficados en plano de las poblaciones El Bosque y María Luisa de la Comuna de Pichilemu.

1. Previamente, es importante tener presente que la necesidad de interpretación surge de situaciones particulares o generales. Así, el dictamen N°30.689 del 25 de Agosto del año 1998 de Contraloría General de la Republica, es claro en exponer en lo que interesa, que la facultad interpretativa de esta SEREMI MINVU, acogida al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, refiere que "...estas Entidades pueden interpretar los referidos cuerpos de planificación territorial para un caso particular y concreto que se presente a su conocimiento, sea que haya o no un interés actual comprometido, o bien, de propia iniciativa, para situaciones hipotéticas o generales, puesto que la ley no limita su potestad en la materia en cuestión, siendo vinculantes sus pronunciamientos por haber sido expedidos conforme a un mandato legal".
2. Teniendo presente que los contenidos del numeral 6 del Ord. N°1830 de fecha 24.10.2018 emitido por esta SEREMI MINVU, corresponden a los contenidos de la Memoria Explicativa del Instrumento de Planificación Territorial Vigente, que para los efectos de aplicación junto al Estudio de Factibilidad, Ordenanza Local y Planos constituyen un solo cuerpo legal, de acuerdo a las disposiciones del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que para efectos definir la Zona P1, indica que "...su

**objetivo es preservar la condición natural del borde costero inmediato al área urbana propuesta para Pichilemu".**

3. Ahora bien, adjunto a la carta ingresada por Francisco Jaramillo Arriagada, se acompaña copia con certificación de fecha 13 de agosto de 1996, del Notario y Conservador de Santa Cruz, del plano de las Poblaciones El Bosque y María Luisa, agregado bajo el N°79 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1954, donde se puede constatar gráficamente la preexistencia de los citados 16 lotes de la Manzana F', que para efectos de la formulación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu publicado con fecha 26 de Febrero de 2005, no fueron considerados en el catastro base de información para la formulación del Instrumento de Planificación Territorial vigente, por tanto debe ser incorporado al catastro municipal para todos sus efectos legales.
4. El artículo 1.1.2 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, define "Área urbana" como la "superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial", dicho esto, los 16 lotes de la Manzana F' al no ser considerados en el catastro del Plan Regulador de Pichilemu, hoy se encuentran en una ZONA P1, Zona Protección 1, Protección del Borde Costero con usos de suelo restringidos de acuerdo a usos permitidos y prohibidos aclarados en Ord. N°1830 SEREMI MINVU de fecha 24.10.2018, que, para revertir dichos usos de suelo, necesariamente se requiere que la Municipalidad de Pichilemu realice una modificación al Plan Regulador Comunal de acuerdo con sus facultades.
5. Respecto al criterio de interpretación de la Zona P2 a través de oficio Ord. N°1.602 de esta SEREMI MINVU de fecha 23.08.2013, se debe tener presente que a la fecha existe la DDU 398 emitida con fecha 05.02.2018 que complementa la DDU 227 citada en el pronunciamiento del año 2013 de esta SEREMI MINVU, donde se aclara que no resulta erróneo o improcedente efectuar prohibiciones de usos o destinos en forma genérica mediante redacciones tales como "usos prohibidos: todos los no señalados como permitidos", donde una redacción de ese tipo sólo posee la limitación de no constituirse como una "prohibición expresa" aspecto que resulta exigible para la aplicación de ciertas disposiciones establecidas en la OGUC, tales como las contenidas en los artículos 2.1.21 o 2.1.33.
6. Por otra parte, respecto a la solicitud de revisión de dictámenes de Contraloría en lo referente a subdivisiones en áreas P1 y P2 del Plan Regulador Comunal, en el sentido que los planes reguladores se encuentran facultados para fijar la superficie de subdivisión predial mínima pero no para prohibirla, salvo que se acredite que concurren los requisitos previstos en el aludido artículo 60 de la LGUC, se puede indicar que estas materias han sido abordadas por esta SEREMI MINVU a través de Oficio Ord.N°2.220 de fecha 20.12.2017 dirigido al Director de Obras Municipales, situación aplicable a las Zonas P1 y Zonas P2 del Plan Regulador de Pichilemu, para lo cual se reitera la necesidad de actualización de dicho Instrumento de Planificación Territorial, remitiendo copia del presente oficio a la Autoridad municipal.

Es todo cuanto puedo informar, saluda atentamente a Ud.

  
**FRANCISCO JARAMILLO ARRIAGADA GONZALEZ**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
del Libertador General Bernardo O'Higgins

FJRG/PMDR/JERS/jers

Distribución:

- Citado, [Redacted]
- Alcalde Municipalidad de Pichilemu.
- DOM de Pichilemu.
- Archivo SEREMI.
- Archivo UDUI.



ORD. Nº 2220

ANT.: Oficio N°501 de fecha 12.10.2017 de Director de Obras Municipalidad de Pichilemu.

Carta 659-17-C001 de fecha 23.10.2017 de Arturo Sanhueza Guzmán.

MAT.: **PICHILEMU:** Artículo 4° LGUC. Emite pronunciamiento e interpretación del "Artículo 20, del PRC de PICHILEMU", en relación a la aplicación del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. -

ADJ.: Estudio de Peligro Geológico, Terreno en Pichilemu Rol 1238-6.

RANCAGUA, 20 DIC 2017

DE: **HERNÁN LUIS RODRÍGUEZ BAEZA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS.**

A: **HUGO SANDOVAL GONZÁLEZ**  
**DIRECTOR DE OBRAS**  
**MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**

1. Por una parte, mediante presentación realizada por el Ord. N° 501 de fecha 12.10.2017, emitido por Director de Obras Municipales de Pichilemu, en la cual solicita pronunciamiento e interpretación, acogida al Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de un "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", asociado a un proyecto de desarrollo inmobiliario para lo cual requiere aclarar asignación de nuevo Uso de Suelo que tendría la zona desafectada, bajo procedimiento del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el Artículo 20 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.
2. Y otra parte, Arturo Sanhueza Guzmán, a través de Carta 659-17-C001 de fecha 23.10.2017, realiza ingreso de antecedentes asociados a la propiedad Rol 1238-6, dentro de los cuales se encuentra un "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", en que solicita validar una Resolución N°86 de fecha 01.03.2000 de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la Región de O'Higgins, en que autoriza Subdivisión y Cambio de Uso de Suelo de varias propiedades ubicadas en Cahuil, Comuna de Pichilemu, dentro de las cuales se encuentra el Lote N°3, Potrero La Boca, Rol de Avalúo 1238-6 de una superficie de 31.700,0 m2, considerando que actualmente el Plan Regulador de Pichilemu define, según Certificado de Informaciones Previas N°429 de fecha 23.05.2016, aproximadamente un 80% del predio como Zona R2, Restricción por riesgo de remoción (asociado a pendientes fuertes); un 10% del predio en Zona P2, Zona Protección 2, Protección por Interés y/o valor Paisajístico; y un 10% restante del predio se ubica en Zona Rural AR según el Plan Regulador Intercomunal Borde Costero.
3. Es importante hacer presente, previamente que el pronunciamiento de acuerdo a las facultades de esta SEREMI contenidas en el artículo 4° del DFL N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que aprueba la Ley General de Urbanismo y

Construcciones, otorga a dicho Ministerio, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, las atribuciones de supervigilar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.

4. Es de conocimiento que la necesidad de interpretar surge de situaciones particulares o generales, así lo manifiesta el Dictamen N°30.689 del 25 de Agosto del año 1998 de Contraloría General de la República, que expone, refiriéndose a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo "...estas Entidades pueden interpretar los referidos cuerpos de planificación territorial para un caso particular y concreto que se presente a su conocimiento, sea que haya o no un interés actual comprometido, o bien, de iniciativa, para situaciones hipotéticas o generales, puesto que la ley no limita su potestad en la materia en cuestión, siendo vinculantes sus pronunciamientos por haber sido expedidos conforme a un mandato legal".
5. Teniendo presente el artículo 7° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que indica que las disposiciones de la ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia, se entenderán derogadas las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la presente ley.
6. El artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones indica en su inciso primero que "El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos".
7. El artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indica 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, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, 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, 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".
8. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción plantea como Disposiciones Complementarias, el Artículo 2.1.17. en que los planes reguladores podrán definir áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos. Dichas áreas, se denominarán "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, como se indica a continuación:
  - Las "zonas no edificables", se entenderán aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.
  - Las "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

9. Por su parte la DDU 227 en su numeral 3.2.3.16. define las **Áreas restringidas al desarrollo Urbano**, cuya materia se encuentra regulada en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de las cuales se desprende **Zonas No Edificables** (Artículo 60 LGUC) y **Áreas de Riesgo** (Artículo 116 LGUC, como Norma Urbanística).
10. Para el caso de **“Zonas No edificables”** la DDU 227 plantea que estas zonas sólo pueden aceptar ubicación de **actividades transitorias** y cita como ejemplo **a las fajas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa**, tales como: aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. **Indicando además que un Plan Regulador Comunal no tiene facultades para determinar o fijar zonas no edificables, sin que exista respaldo legal que las establezca.**
11. En el caso de las **“Áreas de riesgo”**, la DDU 227 indica que de acuerdo al **artículo 2.1.17** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece dos estudios, **el primero dirigido a respaldar la limitación que determine el Plan Regulador a determinados territorios y el segundo cuando se desee realizar un proyecto en estos territorios.**
12. Teniendo en consideración los numerales anteriores, esta SEREMI MINVU, emite el presente pronunciamiento, respecto a los contenidos necesarios para la **correcta aplicación del artículo 20 de la Ordenanza del Plan Regulador de Pichilemu, Localidades de Pichilemu y Cahuil**, publicado en Diario Oficial el 26.02.2005 y sus modificaciones, teniendo como antecedentes, **la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, la Ordenanza Local y los Planos, que para efectos de su aplicación estos documentos constituyen un solo cuerpo legal, de acuerdo a las disposiciones del Artículo 42º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**
13. Podemos indicar que la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en su **capítulo V. Plan Propuesto, numeral 5.1 Caracterización de la Zonificación Propuesta**, letra D. Zonas Restringidas, se identifica la **Zona R2, Restricción por riesgo de remoción (asociado a pendientes fuertes)**, indicando que **“Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos, dadas sus condiciones topográficas, como son: zonas de riesgo por remoción, altas pendientes, acantilados, riscos, etc. Esta zona abarca una superficie cercana a las 61 hás.**
14. El **artículo 20. Áreas de Restricción y/o Riesgo** de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal Pichilemu, Localidades de Pichilemu y Cahuil, plantea:
- “Serán áreas de restricción y/o riesgo identificadas en el presente Plan Regulador: plano y ordenanza. Sin perjuicio de esto, dichas áreas podrán ser reducidas en función de estudios técnicos específicos que demuestren que el riesgo efectivamente disminuye. Dichos estudios deberán incluir las medidas de mitigación necesarias para la disminución del riesgo y la aprobación de proyectos estará condicionada a la implementación de dichas medidas. Para la aprobación de proyectos en áreas de restricción modificadas la Dirección de Obras Municipales deberá exigir los estudios previamente aprobados por los organismos competentes. Las áreas de riesgo que producto de estudios técnicos específicos sean liberadas de la restricción impuesta, serán automáticamente asimiladas a las condiciones de usos de suelo y normas de edificación de la zona inmediatamente colindante”.***
15. El **Artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal** publicado en D.O 23.02.2005, en su Capítulo IV. Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas, numeral **4. Zonas**

**Restringidas** define la **Zona R2: Restricción por Pendientes Fuertes (Remoción)**, indicando que **“Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos, dadas sus condiciones topográficas, como son: zonas de riesgo por remoción, altas pendientes, acantilados, riscos, etc.”**

16. Así el artículo 23 de la Ordenanza del PRC de Pichilemu, para dicha Zona R2, define **Usos de Suelo Permitidos las Áreas Verdes a nivel Vecinal y Comunal, Paseos Peatonales, Ciclovías y Similares, y Usos de Suelo Prohibidos: todos los no mencionados como permitidos.** Además, fija Normas de Edificación en que **no se permite la subdivisión del suelo y no se permite ningún tipo de edificación.**
17. Para la correcta aplicación del artículo 20 del PRC de Pichilemu se debe tener presente el análisis preliminar para determinación de zonas de riesgo indicadas en el artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en otras palabras, tener la claridad respecto a que normativa regula las **Áreas Excluidas del Desarrollo Urbano** y las **Áreas Restringidas para el Desarrollo Urbano**, planteadas en la Memoria del Plan Regulador y que dieron origen a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, para así ajustarse al espíritu de la normativa contenida en los numerales 13, 14, 15 y 16 del presente oficio.
18. De acuerdo a lo indicado en párrafo final del Artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, **no permiten subdivisión del suelo y no permiten ningún tipo de edificación, características propias de zonas no edificables, que requieren de un respaldo legal que las establezca, de acuerdo al inciso cuarto del Artículo 2.1.17 de la OGUC.**
19. Por otra parte, el marco regulatorio de la superficie predial mínima, en el Artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indica que para el caso de las áreas urbanas, los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer **superficies prediales mínimas de cualquier tamaño**, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones, entre otras, **estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural**, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.
20. En la **Zona R2 Restricción por Riesgo de Remoción (asociado a pendientes fuertes)**, definida en el Plan Regulador de Pichilemu, se establece como **Normas de Edificación; no permiten subdivisión del suelo y no permiten ningún tipo de edificación, esta prohibición no corresponde sean aplicadas a Áreas de Riesgo de acuerdo a lo expuesto en numerales anteriores, debiendo ser abordados ambos temas en una futura actualización del Plan Regulador Comunal**, considerando que el Instrumento de Planificación Territorial vigente excede sus facultades en dichas materias. **Por tanto, las normas de edificación de la Zona R2, debiendo ajustarse a las disposiciones generales en la materia, esto es Ley General de urbanismo y Construcción y Ordenanza.**
21. Con todo, para la correcta aplicación del artículo 20 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, se deberá regir por las disposiciones generales contempladas en el artículo 2.1.17. de la OGUC, **absteniéndose de asimilar a las condiciones de usos de suelo y normas de edificación de la zona inmediatamente colindante.** Lo anterior, considerando que las disposiciones complementarias de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción **no consideran la modificación de los usos de suelo y normas de edificación existentes y que son parte del diagnóstico, caracterización e identificación del riesgo asociado**, que para el caso del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, tanto en la Memoria Explicativa y la Ordenanza del Plan, fija los **usos permitidos y prohibidos, los cuales se encuentran plenamente vigentes en el Instrumento de Planificación Territorial, desde la publicación en el Diario Oficial, con fecha 26.02.2005.**

22. En opinión de esta SEREMI, se entiende derogada la disposición del artículo 20 del PRC de Pichilemu que indica "serán automáticamente asimiladas a las condiciones de usos de suelo y normas de edificación de la zona inmediatamente colindante", permitiendo la subdivisión predial y edificación en áreas de riesgo según el procedimiento 2.1.17 de la OGUC de acuerdo a los Usos Permitidos para la Zona de Riesgo, aplicando normas generales de edificación (Aplica criterio contenido en observaciones planteadas en Informe Final N°675, de fechas 21 de Octubre de 2015, "Sobre otorgamiento de permisos de edificación de obra nueva emitidos por la Dirección de Obras de Navidad" y ratificado por Ord. N°36.497 de fecha 12.10.2017 del Contralor General de la República).
23. Por otra parte, referente a solicitud de Arturo Sanhueza Guzman, en que solicita validar una Resolución N°86 de fecha 01.03.2000 de la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura de la Región de O'Higgins, documento que autoriza Subdivisión y Cambio de Uso de Suelo de varias propiedades ubicadas en Cahuil, Comuna de Pichilemu, dentro de las cuales se encuentra el LoteN°3, Potrero La Boca, Rol de Avalúo 1238-6 de una superficie de 31.700,0 m2, para el cual desarrolló un "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", con pronunciamiento favorable por parte del Servicio Nacional de Geología de acuerdo al Ord. N°2096 de fecha 04.10.2017, informar que esta Autoridad no tiene facultades para referirse de la validez de una resolución que emite otro organismo de la administración del estado, como la SEREMI de Agricultura de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, sin embargo, se entiende que los predios que forman parte del Área Urbana con la publicación en Diario Oficial del Plan Regulador Comunal, con fecha 26.02.2005, se rigen con las disposiciones de este instrumento de planificación territorial y sus modificaciones.
24. Para el caso de los predios emplazados en área rural, estos se rigen por el Plan Regulador Intercomunal Borde Costero. Así, los predios que forman parte de la Resolución N°86 de fecha 01.03.2000 de la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura de la Región de O'Higgins, que autoriza la Subdivisión y Cambio de Uso de Suelo de varias propiedades ubicadas en Cahuil, Comuna de Pichilemu, se rigen por las disposiciones del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en especial se deberá tener presente el Artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
25. Finalmente, revisado el contenido del "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", evaluado favorablemente por Servicio Nacional de Geología, no hace referencia respecto de las acciones que deberán ejecutarse en el predio para su utilización, de acuerdo a los usos permitidos en área de riesgo, que todo proyecto debe dar cumplimiento para su materialización, de acuerdo a las disposiciones completarias del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a usted,



HERNÁN LUIS RODRÍGUEZ BAEZA  
 Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
 Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

B° Sección Jurídica  
 HLRB/HPDC/JERB/Jers  
 DISTRIBUCIÓN  
 C/Entada  
 Alcalde Municipalidad de Pichilemu  
 Arturo Sanhueza Guzmán,  
 Archivo Seremi  
 Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura



ORD. N° 45

ANT.: Carta solicitud Sr. David Arroyo Amayo.

MAT.: **PICHILEMU:** Aplicación del artículo 4° de la LGUC. Emite respuesta y adjunta Oficio Ord. N°1605 de fecha 23.08.2013 respecto a interpretación usos de suelo de la zona P2.

ADJ.: Adjunta Oficio Ord. N°1605 de fecha 23.08.2013

Rancagua, **12 ENE. 2016**

DE: **HERNÁN LUIS RODRÍGUEZ BAEZA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

A: **DAVID ARROYO AMAYO**

1. Por carta citada en el antecedente, el Sr. David Arroyo Amayo, plantea una serie de inconvenientes que le afectarían seriamente su patrimonio, esto debido a que un predio **ubicado en Calle La Concepción S/N°, Rol 165-002**, el cual se encuentra ubicado en una **Zona P2: Zona de Protección 2: Protección por interés y/o valor Paisajístico del plan regulador comunal de Pichilemu, cuya zona está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la comuna**, apelando a no poder subdividir, ni edificar una vivienda.
2. La ordenanza del plan define, **usos de suelo permitidos:** Equipamiento escala menor de comercio y esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar.  
**Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.**  
**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.  
**Normas de Edificación:** no se permite subdivisión del suelo.  
Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
Dentro de estas zonas destaca el Conchal Arqueológico Punta de Lobos, ubicado en la ribera norte del sector denominado Punta de Lobos. El uso de suelo de esta zona será solo el relacionado con actividades recreativas al aire libre, de tal forma de permitir la contemplación y mantención del valor patrimonial de la zona en cuestión.
3. Durante el año 2013, a través del ordinario N°1605 de fecha 23 de agosto, se realiza de acuerdo a la aplicación del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, interpretación de usos de suelo para la Zona P2 del plan regulador comunal de Pichilemu.
4. En lo que interesa, dicho pronunciamiento en su numeral 2 indica que el uso residencial se encuentra permitido, que el texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, no establece una prohibición expresa, según lo indica la DDU N°227/2009, y se entiende permitido el uso residencial.
5. Para el caso, se considera del todo aplicable la interpretación adjunta, así también sus recomendaciones respecto a exigencias establecidas en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las cuales de acuerdo al Artículo 5.1.15. en la solicitud de permiso de edificación se incluirá un informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, si lo hubiere requerido el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas.

Saluda atentamente a usted,

**HERNÁN LUIS RODRÍGUEZ BAEZA**

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS**

~~HLRB/HPOC/JEP~~  
~~DISTRIBUCIÓN~~

Destinatario:  
Director de Obras, Sr. Benjamín Vlu García  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Archivo



UDUI \_\_\_\_\_

ORD. Nº - 1605 --.

ANT : Carta del Sr. Francisco Jaramillo, solicita aclaración de usos de suelos de la zona P2, sector de Punta de Lobos, según el PRC de Pichilemu.

MAT : Aplicación del artículo 4° LGUC, interpretación de uso de suelo de la zona P2, sector Punta de Lobos, según el PRC de Pichilemu.

ADJ : ANEXO N°1, PLANO SECTOR PUNTA DE LOBOS, ZONA P2.

Rancagua,

23 AGO. 2013

A : SR. FRANCISCO JARAMILLO A.  
Arquitecto

DE : SR. JORGE SILVA HERREROS  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

En atención a su presentación, referida a la solicitud de una aclaración de uso de suelos de la Zona P2, sector de Punta de Lobos, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo indica lo siguiente:

1. Según lo establecido en el artículo N°23 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu (P.D.O. el 26.02.13) de la ZONA P2: Zona Protección 2: Protección por interés y/o valor paisajístico. Esta zona está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna.

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar.

Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**Normas de Edificación:** - No se permite subdivisión del suelo.

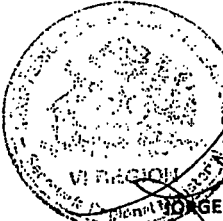
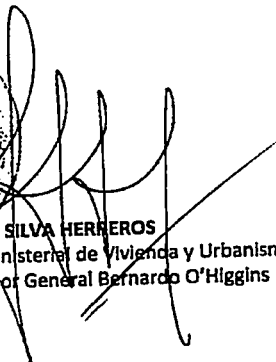
Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de estas zonas destaca el Conchal Arqueológico Punta de Lobos, ubicado en la ribera norte del sector denominado Punta de Lobos. El uso de suelo de esta zona será sólo el relacionado con actividades recreativas al aire libre, de tal forma de permitir la contemplación y mantención del valor patrimonial de la zona en cuestión.

2. En relación a si el uso de suelo residencial se encuentra permitido, el texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, **no establece una prohibición expresa**, tal cual usted lo señala en la interpretación que efectúa la División de Desarrollo Urbano en la DDU N°227 del año 2009. Por lo tanto, se entiende permitido el uso de suelo residencial.
3. Se hace presente que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir nuevas "áreas de protección de recursos de valor natural", que no cuenten con protección oficial-, encontrándose facultado sólo para reconocer las oficialmente protegidas (CIRCULAR DDU 227).
4. Las normas urbanísticas aplicables para la zona P2, es la establecida como General por la OGUC y algunas definidas por el PRC vigente. Algunas de ellas son las siguientes:
  - Densidad bruta: artículo 2.2.5 OGUC.

- Coeficiente de Constructibilidad: artículo 2.2.5 OGUC
  - Rasante: artículo 2.6.3 de la OGUC
  - Subdivisión predial mínima: no se permite subdivisión
  - Adosamiento: Artículo 2.6.2 de la OGUC
  - Ocupación de Suelo: Se establece en el Plan Regulador Comunal (no se definió)
  - Antejardín: Se establece en el Plan Regulador Comunal (no se definió)
  - Distanciamientos: Artículo 2.6.3 de la OGUC
  - Estacionamientos: Artículo 11 del PRC de Pichilemu, vigente
5. No corresponde en esta zona la aplicación del artículo 2.1.30 de la OGUC, ya que la aplicación de esta normativa, se encuentra referida a las áreas verdes y esta zona no es área verde.
  6. Podemos informar a Usted, que en la actualidad existe una propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, elaborada por la Consultora SURPLAN LTDA, esta se encuentra en tramitación. Esta nueva Modificación incorporará un Área de Inundación por Tsunami, del Estudio de Riesgo elaborado por la Universidad Católica. En este sentido esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, estima pertinente que todas las solicitudes de permisos de edificación presentados en esta zona P2, se sometan a las exigencias establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.
  7. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia por el plazo indicado en el artículo 1.4.11. de la OGUC para los efectos de obtener el permiso.
  8. La calle que llega a Punta de Lobos según el Plano vigente del Plan Regulador Comunal de Pichilemu es la denominada Calle Nueva N°15, clasificada como una vía de servicio de 20 mts de perfil, Desde Intersección de eje de Calle Nueva 16 con eje de Paseo Peatonal Costero hasta intersección con eje de calle Cahull.

Sin otro particular, saluda cordialmente a Usted,

  
  
**JORGE SILVA HERREROS**  
 Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
 Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

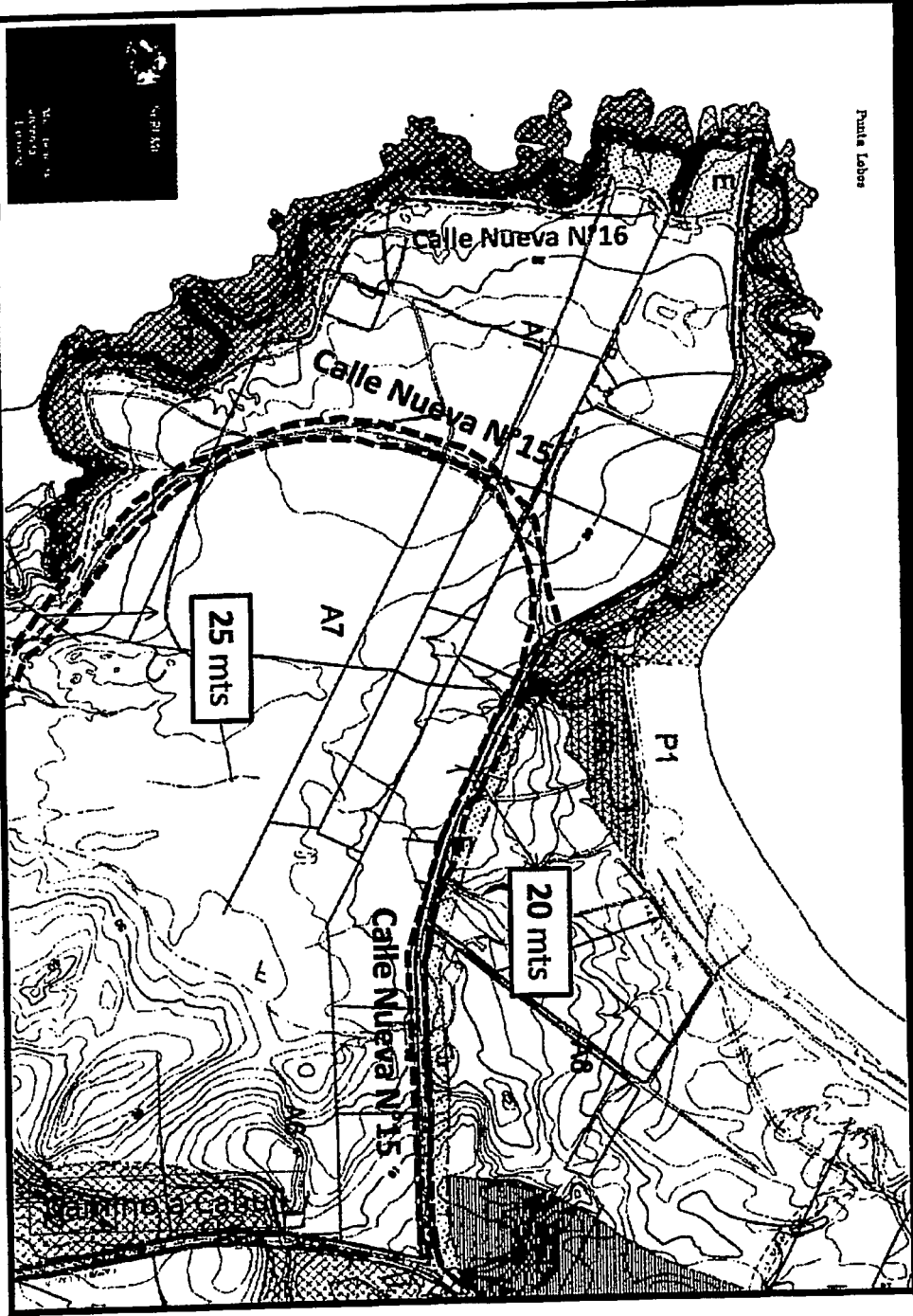
JSH/HPOC/pr/dr

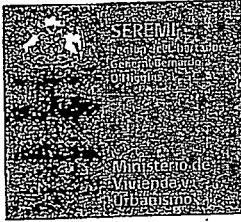
Distribución:

- Interesado
- DOM
- Archivo SEREMI
- Archivo UDUI

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU VIGENTE**  
**ARTÍCULO 4 DE LA IGUC, SECTOR PUNTA DE LOBOS, ZONA P2**

Punta Lobos





ORD. Nº 2220

ANT.: Oficio N°501 de fecha 12.10.2017 de Director de Obras Municipalidad de Pichilemu.

Carta 659-17-C001 de fecha 23.10.2017 de Arturo Sanhueza Guzmán.

MAT.: **PICHILEMU:** Artículo 4° LGUC. Emite pronunciamiento e interpretación del "Artículo 20, del PRC de PICHILEMU", en relación a la aplicación del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. -

ADJ.: Estudio de Peligro Geológico, Terreno en Pichilemu Rol 1238-6.

RANCAGUA, 20 DIC 2017

DE: **HERNÁN LUIS RODRÍGUEZ BAEZA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS.**

A: **HUGO SANDOVAL GONZÁLEZ**  
**DIRECTOR DE OBRAS**  
**MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**

1. Por una parte, mediante presentación realizada por el Ord. N° 501 de fecha 12.10.2017, emitido por Director de Obras Municipales de Pichilemu, en la cual solicita pronunciamiento e interpretación, acogida al Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de un "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", asociado a un proyecto de desarrollo inmobiliario para lo cual requiere aclarar asignación de nuevo Uso de Suelo que tendría la zona desafectada, bajo procedimiento del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el Artículo 20 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.
2. Y otra parte, Arturo Sanhueza Guzmán, a través de Carta 659-17-C001 de fecha 23.10.2017, realiza ingreso de antecedentes asociados a la propiedad Rol 1238-6, dentro de los cuales se encuentra un "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", en que solicita validar una Resolución N°86 de fecha 01.03.2000 de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la Región de O'Higgins, en que autoriza Subdivisión y Cambio de Uso de Suelo de varias propiedades ubicadas en Cahuil, Comuna de Pichilemu, dentro de las cuales se encuentra el Lote N°3, Potrero La Boca, Rol de Avalúo 1238-6 de una superficie de 31.700,0 m2, considerando que actualmente el Plan Regulador de Pichilemu define, según Certificado de Informaciones Previas N°429 de fecha 23.05.2016, aproximadamente un 80% del predio como Zona R2, Restricción por riesgo de remoción (asociado a pendientes fuertes); un 10% del predio en Zona P2, Zona Protección 2, Protección por Interés y/o valor Paisajístico; y un 10% restante del predio se ubica en Zona Rural AR según el Plan Regulador Intercomunal Borde Costero.
3. Es importante hacer presente, previamente que el pronunciamiento de acuerdo a las facultades de esta SEREMI contenidas en el artículo 4° del DFL N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que aprueba la Ley General de Urbanismo y

Construcciones, otorga a dicho Ministerio, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, las atribuciones de supervigilar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.

4. Es de conocimiento que la necesidad de interpretar surge de situaciones particulares o generales, así lo manifiesta el Dictamen N°30.689 del 25 de Agosto del año 1998 de Contraloría General de la República, que expone, refiriéndose a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo "...estas Entidades pueden interpretar los referidos cuerpos de planificación territorial para un caso particular y concreto que se presente a su conocimiento, sea que haya o no un interés actual comprometido, o bien, de iniciativa, para situaciones hipotéticas o generales, puesto que la ley no limita su potestad en la materia en cuestión, siendo vinculantes sus pronunciamientos por haber sido expedidos conforme a un mandato legal".
5. Teniendo presente el artículo 7° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que indica que las disposiciones de la ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia, se entenderán derogadas las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la presente ley.
6. El artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones indica en su inciso primero que "El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos".
7. El artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indica 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, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, 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, 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".
8. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción plantea como Disposiciones Complementarias, el Artículo 2.1.17. en que los planes reguladores podrán definir áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos. Dichas áreas, se denominarán "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, como se indica a continuación:
  - Las "zonas no edificables", se entenderán aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.
  - Las "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de Ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

9. Por su parte la DDU 227 en su numeral 3.2.3.16. define las **Áreas restringidas al desarrollo Urbano**, cuya materia se encuentra regulada en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de las cuales se desprende **Zonas No Edificables** (Artículo 60 LGUC) y **Áreas de Riesgo** (Artículo 116 LGUC, como Norma Urbanística).
10. Para el caso de **"Zonas No edificables"** la DDU 227 plantea que estas zonas sólo pueden aceptar ubicación de **actividades transitorias** y cita como ejemplo a **las fajas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa**, tales como: aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. **Indicando además que un Plan Regulador Comunal no tiene facultades para determinar o fijar zonas no edificables, sin que exista respaldo legal que las establezca.**
11. En el caso de las **"Áreas de riesgo"**, la DDU 227 indica que de acuerdo al **artículo 2.1.17** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece dos estudios, **el primero dirigido a respaldar la limitación que determine el Plan Regulador a determinados territorios y el segundo cuando se desee realizar un proyecto en estos territorios.**
12. Teniendo en consideración los numerales anteriores, esta SEREMI MINVU, emite el presente pronunciamiento, respecto a los contenidos necesarios para la **correcta aplicación del artículo 20 de la Ordenanza del Plan Regulador de Pichilemu, Localidades de Pichilemu y Cahuil**, publicado en Diario Oficial el 26.02.2005 y sus modificaciones, teniendo como antecedentes, **la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, la Ordenanza Local y los Planos, que para efectos de su aplicación estos documentos constituyen un solo cuerpo legal, de acuerdo a las disposiciones del Artículo 42º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**
13. Podemos indicar que la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en su **capítulo V. Plan Propuesto, numeral 5.1 Caracterización de la Zonificación Propuesta**, letra D. Zonas Restringidas, se identifica la Zona R2, Restricción por riesgo de remoción (asociado a pendientes fuertes), indicando que **"Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos, dadas sus condiciones topográficas, como son: zonas de riesgo por remoción, altas pendientes, acantilados, riscos, etc. Esta zona abarca una superficie cercana a las 61 hás.**
14. El artículo 20. **Áreas de Restricción y/o Riesgo** de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal Pichilemu, Localidades de Pichilemu y Cahuil, plantea:
- "Serán áreas de restricción y/o riesgo identificadas en el presente Plan Regulador: plano y ordenanza. Sin perjuicio de esto, dichas áreas podrán ser reducidas en función de estudios técnicos específicos que demuestren que el riesgo efectivamente disminuye. Dichos estudios deberán incluir las medidas de mitigación necesarias para la disminución del riesgo y la aprobación de proyectos estará condicionada a la implementación de dichas medidas. Para la aprobación de proyectos en áreas de restricción modificadas la Dirección de Obras Municipales deberá exigir los estudios previamente aprobados por los organismos competentes. Las áreas de riesgo que producto de estudios técnicos específicos sean liberadas de la restricción impuesta, serán automáticamente asimiladas a las condiciones de usos de suelo y normas de edificación de la zona inmediatamente colindante"***
15. El **Artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal** publicado en D.O 23.02.2005, en su Capítulo IV. Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas, numeral **4. Zonas**

Restringidas define la Zona R2: Restricción por Pendientes Fuertes (Remoción), indicando que “Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos, dadas sus condiciones topográficas, como son: zonas de riesgo por remoción, altas pendientes, acantilados, riscos, etc.”

16. Así el artículo 23 de la Ordenanza del PRC de Pichilemu, para dicha Zona R2, define Usos de Suelo Permitidos las Áreas Verdes a nivel Vecinal y Comunal, Paseos Peatonales, Ciclovías y Similares, y Usos de Suelo Prohibidos: todos los no mencionados como permitidos. Además, fija Normas de Edificación en que no se permite la subdivisión del suelo y no se permite ningún tipo de edificación.
17. Para la correcta aplicación del artículo 20 del PRC de Pichilemu se debe tener presente el análisis preliminar para determinación de zonas de riesgo indicadas en el artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en otras palabras, tener la claridad respecto a que normativa regula las Áreas Excluidas del Desarrollo Urbano y las Áreas Restringidas para el Desarrollo Urbano, planteadas en la Memoria del Plan Regulador y que dieron origen a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, para así ajustarse al espíritu de la normativa contenida en los numerales 13, 14, 15 y 16 del presente oficio.
18. De acuerdo a lo indicado en párrafo final del Artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, no permiten subdivisión del suelo y no permiten ningún tipo de edificación, características propias de zonas no edificables, que requieren de un respaldo legal que las establezca, de acuerdo al inciso cuarto del Artículo 2.1.17 de la OGUC.
19. Por otra parte, el marco regulatorio de la superficie predial mínima, en el Artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indica que para el caso de las áreas urbanas, los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones, entre otras, estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.
20. En la Zona R2 Restricción por Riesgo de Remoción (asociado a pendientes fuertes), definida en el Plan Regulador de Pichilemu, se establece como Normas de Edificación; no permiten subdivisión del suelo y no permiten ningún tipo de edificación, esta prohibición no corresponde sean aplicadas a Áreas de Riesgo de acuerdo a lo expuesto en numerales anteriores, debiendo ser abordados ambos temas en una futura actualización del Plan Regulador Comunal, considerando que el Instrumento de Planificación Territorial vigente excede sus facultades en dichas materias. Por tanto, las normas de edificación de la Zona R2, debiendo ajustarse a las disposiciones generales en la materia, esto es Ley General de urbanismo y Construcción y Ordenanza.
21. Con todo, para la correcta aplicación del artículo 20 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, se deberá regir por las disposiciones generales contempladas en el artículo 2.1.17. de la OGUC, absteniéndose de asimilar a las condiciones de usos de suelo y normas de edificación de la zona inmediatamente colindante. Lo anterior, considerando que las disposiciones complementarias de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción no consideran la modificación de los usos de suelo y normas de edificación existentes y que son parte del diagnóstico, caracterización e Identificación del riesgo asociado, que para el caso del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, tanto en la Memoria Explicativa y la Ordenanza del Plan, fija los usos permitidos y prohibidos, los cuales se encuentran plenamente vigentes en el Instrumento de Planificación Territorial, desde la publicación en el Diario Oficial, con fecha 26.02.2005.

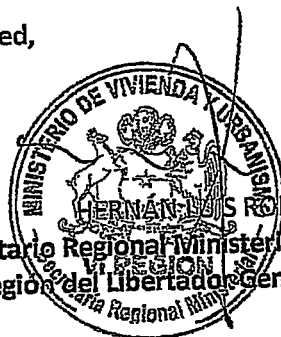
22. En opinión de esta SEREMI, se entiende derogada la disposición del artículo 20 del PRC de Pichilemu que indica "serán automáticamente asimiladas a las condiciones de usos de suelo y normas de edificación de la zona inmediatamente colindante", permitiendo la subdivisión predial y edificación en áreas de riesgo según el procedimiento 2.1.17 de la OGUC de acuerdo a los Usos Permitidos para la Zona de Riesgo, aplicando normas generales de edificación (Aplica criterio contenido en observaciones planteadas en Informe Final N°675, de fechas 21 de Octubre de 2015, "Sobre otorgamiento de permisos de edificación de obra nueva emitidos por la Dirección de Obras de Navidad" y ratificado por Ord. N°36.497 de fecha 12.10.2017 del Contralor General de la República).
23. Por otra parte, referente a solicitud de Arturo Sanhueza Guzman, en que solicita validar una Resolución N°86 de fecha 01.03.2000 de la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura de la Región de O'Higgins, documento que autoriza Subdivisión y Cambio de Uso de Suelo de varias propiedades ubicadas en Cahuil, Comuna de Pichilemu, dentro de las cuales se encuentra el LoteN°3, Potrero La Boca, Rol de Avalúo 1238-6 de una superficie de 31.700,0 m2, para el cual desarrolló un "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", con pronunciamiento favorable por parte del Servicio Nacional de Geología de acuerdo al Ord. N°2096 de fecha 04.10.2017, informar que esta Autoridad no tiene facultades para referirse de la validez de una resolución que emite otro organismo de la administración del estado, como la SEREMI de Agricultura de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, sin embargo, se entiende que los predios que forman parte del Área Urbana con la publicación en Diario Oficial del Plan Regulador Comunal, con fecha 26.02.2005, se rigen con las disposiciones de este instrumento de planificación territorial y sus modificaciones.
24. Para el caso de los predios emplazados en área rural, estos se rigen por el Plan Regulador Intercomunal Borde Costero. Así, los predios que forman parte de la Resolución N°86 de fecha 01.03.2000 de la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura de la Región de O'Higgins, que autoriza la Subdivisión y Cambio de Uso de Suelo de varias propiedades ubicadas en Cahuil, Comuna de Pichilemu, se rigen por las disposiciones del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en especial se deberá tener presente el Artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
25. Finalmente, revisado el contenido del "Estudio de Peligro Geológico, terreno Rol 1238-6, Pichilemu", evaluado favorablemente por Servicio Nacional de Geología, no hace referencia respecto de las acciones que deberán ejecutarse en el predio para su utilización, de acuerdo a los usos permitidos en área de riesgo, que todo proyecto debe dar cumplimiento para su materialización, de acuerdo a las disposiciones completarías del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a usted,



N°B° Sección Jurídica  
HLRB/HPOC/IBRS/Jers  
DISTRIBUCIÓN  
C/ Ciudad

Alcalde Municipalidad de Pichilemu  
Arturo Sanhueza Guzmán,  
Archivo Seremi  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura



HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ BAEZA  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins



Nº 703

ORD. Nº

1830

ANT :  
• Carta ingresada por Francisco Jaramillo Arriagada con fecha 20.08.2018.  
• Ord. N°1614 SEREMI MINVU de fecha 26.09.2018.  
• Audiencia Ley N°20.730 de fecha 03.10.2018

Rancagua, 24 OCT 2018

MAT : **PICHILEMU: ARTICULO 4° LGUC.** Aclara Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona P1 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

ADJ : No hay

A: FRANCISCO JARAMILLO ARRIAGADA

DE: FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZALEZ  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

El artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, impone a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, el deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre urbanización y construcción e interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial. En cumplimiento de dicha obligación y en atención al requerimiento del antecedente, de pronunciarse respecto a los usos permitidos, prohibidos y normas de edificación para la Zona P1 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, es posible informar lo siguiente:

1. El Plan Regulador Comunal de Pichilemu, vigente desde 26.02.2005 establece los siguientes usos Permitidos y Prohibidos para la Zona P1:

**Usos de suelo permitidos:**

Equipamiento escala menor de: Comercio, Esparcimiento. Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

**Usos de suelo prohibidos:**

Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**Normas de Edificación:**

No se permite subdivisión

Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30 de la ordenanza general de urbanismo y construcciones.

2. Para definir usos prohibidos el actual PRC hace uso de la expresión genérica "**Todos los usos no mencionados como permitidos**". Al respecto, es posible informar que la DDU N° 227/2009 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU que instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales; indica que para establecer la "prohibición expresa", ésta debe señalarse específicamente y explícitamente, no correspondiendo homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como "*todo uso no indicado precedentemente*", para la aplicación de ciertas disposiciones establecidas en la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones, tales como las contenidas en los artículos 2.1.21 o 2.1.33 (aplica criterio Dictamen N°26.973 y Dictamen N°79.455 ambos del año 2016).

3. Por otra parte, a través de Circular Ord. N°58 DDU 398 de fecha 05.02.2018, en su numeral 3.2.1.1 Normas de Usos de Suelo, expone que “Resulta relevante aclarar que **no resulta erróneo o improcedente efectuar prohibiciones de usos o destinos en forma genérica mediante redacciones tales como “usos prohibidos: todos los no señalados como permitidos”**”.
4. Y continua, “Sobre lo antes señalado, es útil aclarar **que una redacción de ese tipo sólo posee la limitación de no constituirse como una “prohibición expresa” aspecto que resulta exigible para la aplicación de ciertas disposiciones establecidas en la OGUC, tales como las contenidas en los artículos 2.1.21 o 2.1.33”**”.
5. Respecto a los usos de suelo permitidos para dicha Zona, es importante señalar que la voluntad del planificador para esta zona que está constituida por los terrenos que conforman el borde costero de las localidades de la comuna, y considera: el borde costero propiamente tal, zonas dunarias y presuntas zonas arqueológicas, para lo cual solo permite Equipamiento escala menor de: **Comercio, Esparcimiento. Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.**
6. Por otra parte, la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal, en el numeral 5.1. Caracterización de la Zonificación Propuesta, en su letra E. Zonas Protegidas, define Zona P1: Protección del borde costero como:


“Esta zona está constituida por los terrenos que se conforman el borde costero de las localidades de la comuna, considera las presuntas zonas arqueológicas y su objetivo es preservar la condición natural del borde costero inmediato al área urbana propuesta para Pichilemu. Corresponde a sectores de playa donde destacan de norte e sur las playas de San Antonio o principal de Pichilemu, extendiéndose más de 5 km hacia el norte; playa Caletilla al sur de la Puntilla (800 m); playa Infiernillo (900 m); playa Hermosa, al norte de Punta Lobos (3 km); y desde Punta Lobos hacia el sur, hasta la desembocadura de la laguna Cahuil se encuentra una playa de 5,5 km.; costas rocosas bajas en Punta La Puntilla, Punta Pichilemu y Punta Lobos y acantilados principalmente en la península de Punta Lobos”.

Esta zona abarca una superficie cercana a 170 hás.

Se permite Equipamiento escala menor de: Comercio, Esparcimiento, Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares. No se permite subdivisión del suelo y se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso”.

7. En virtud de los antecedentes, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con la facultad contenida en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informa que, el uso de suelo residencial, destino vivienda, se encuentra prohibido por el Plan Regulador Comunal vigente.
8. No obstante, lo anterior, en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio, de acuerdo con las disposiciones del inciso final del artículo 5.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Esperando que la información le haya sido de utilidad y reiterando nuestra disposición para atender sus inquietudes, saluda atentamente a

  
FRANCISCO JAVIER SVANAL GONZALEZ  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
de la Libertador General Bernardo O'Higgins  
Secretaría Regional Ministerial

FJRG/HPOC/LHEC/JERS/jers  
Distribución:

- Citado, [REDACTED]
- DOM de Pichilemu.
- Archivo SEREMI.
- Archivo UDUI.



UDUI \_\_\_\_\_/

ORD. Nº - 1605 - -

ANT : Carta del Sr. Francisco Jaramillo, solicita aclaración de usos de suelos de la zona P2, sector de Punta de Lobos, según el PRC de Pichilemu.

MAT : Aplicación del artículo 4° LGUC, interpretación de uso de suelo de la zona P2, sector Punta de Lobos, según el PRC de Pichilemu.

ADI : ANEXO N°1, PLANO SECTOR PUNTA DE LOBOS, ZONA P2.

Rancagua,

23 AGO. 2013

A : SR. FRANCISCO JARAMILLO A.  
Arquitecto

DE : SR. JORGE SILVA HERREROS  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

En atención a su presentación, referida a la solicitud de una aclaración de uso de suelos de la Zona P2, sector de Punta de Lobos, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo indica lo siguiente:

1. Según lo establecido en el artículo N°23 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu (P.D.O. el 26.02.13) de la ZONA P2: Zona Protección 2: Protección por interés y/o valor paisajístico. Esta zona está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna.

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar.

Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**Normas de Edificación:** - No se permite subdivisión del suelo.

Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de estas zonas destaca el Conchal Arqueológico Punta de Lobos, ubicado en la ribera norte del sector denominado Punta de Lobos. El uso de suelo de esta zona será sólo el relacionado con actividades recreativas al aire libre, de tal forma de permitir la contemplación y mantención del valor patrimonial de la zona en cuestión.

2. En relación a si el uso de suelo residencial se encuentra permitido, el texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, **no establece una prohibición expresa**, tal cual usted lo señala en la interpretación que efectúa la División de Desarrollo Urbano en la DDU N°227 del año 2009. Por lo tanto, **se entiende permitido el uso de suelo residencial.**
3. Se hace presente que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir nuevas "áreas de protección de recursos de valor natural", que no cuenten con protección oficial-, encontrándose facultado sólo para reconocer las oficialmente protegidas (CIRCULAR DDU 227).
4. Las normas urbanísticas aplicables para la zona P2, es la establecida como General por la OGUC y algunas definidas por el PRC vigente. Algunas de ellas son las siguientes:
  - Densidad bruta: artículo 2.2.5 OGUC.

- Coeficiente de Constructibilidad: artículo 2.2.5 OGUC
- Rasante: artículo 2.6.3 de la OGUC
- Subdivisión predial mínima: no se permite subdivisión
- Adosamiento: Artículo 2.6.2 de la OGUC
- Ocupación de Suelo: Se establece en el Plan Regulador Comunal (no se definió)
- Antejardín: Se establece en el Plan Regulador Comunal (no se definió)
- Distanclamiento: Artículo 2.6.3 de la OGUC
- Estacionamientos: Artículo 11 del PRC de Pichilemu, vigente

5. No corresponde en esta zona la aplicación del artículo 2.1.30 de la OGUC, ya que la aplicación de esta normativa, se encuentra referida a las áreas verdes y esta zona no es área verde.
6. Podemos informar a Usted, que en la actualidad existe una propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, elaborada por la Consultora SURPLAN LTDA, esta se encuentra en tramitación. Esta nueva Modificación incorporará un Área de Inundación por Tsunami, del Estudio de Riesgo elaborado por la Universidad Católica. En este sentido esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, estima pertinente que todas las solicitudes de permisos de edificación presentados en esta zona P2, se sometan a las exigencias establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.
7. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia por el plazo indicado en el artículo 1.4.11. de la OGUC para los efectos de obtener el permiso.
8. La calle que llega a Punta de Lobos según el Plano vigente del Plan Regulador Comunal de Pichilemu es la denominada **Calle Nueva N°15, clasificada como una vía de servicio de 20 mts de perfil**, Desde Intersección de eje de Calle Nueva 16 con eje de Paseo Peatonal Costero hasta intersección con eje de calle Cahuil.

Sin otro particular, saluda cordialmente a Usted,



**JORGE SILVA HERREROS**  
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

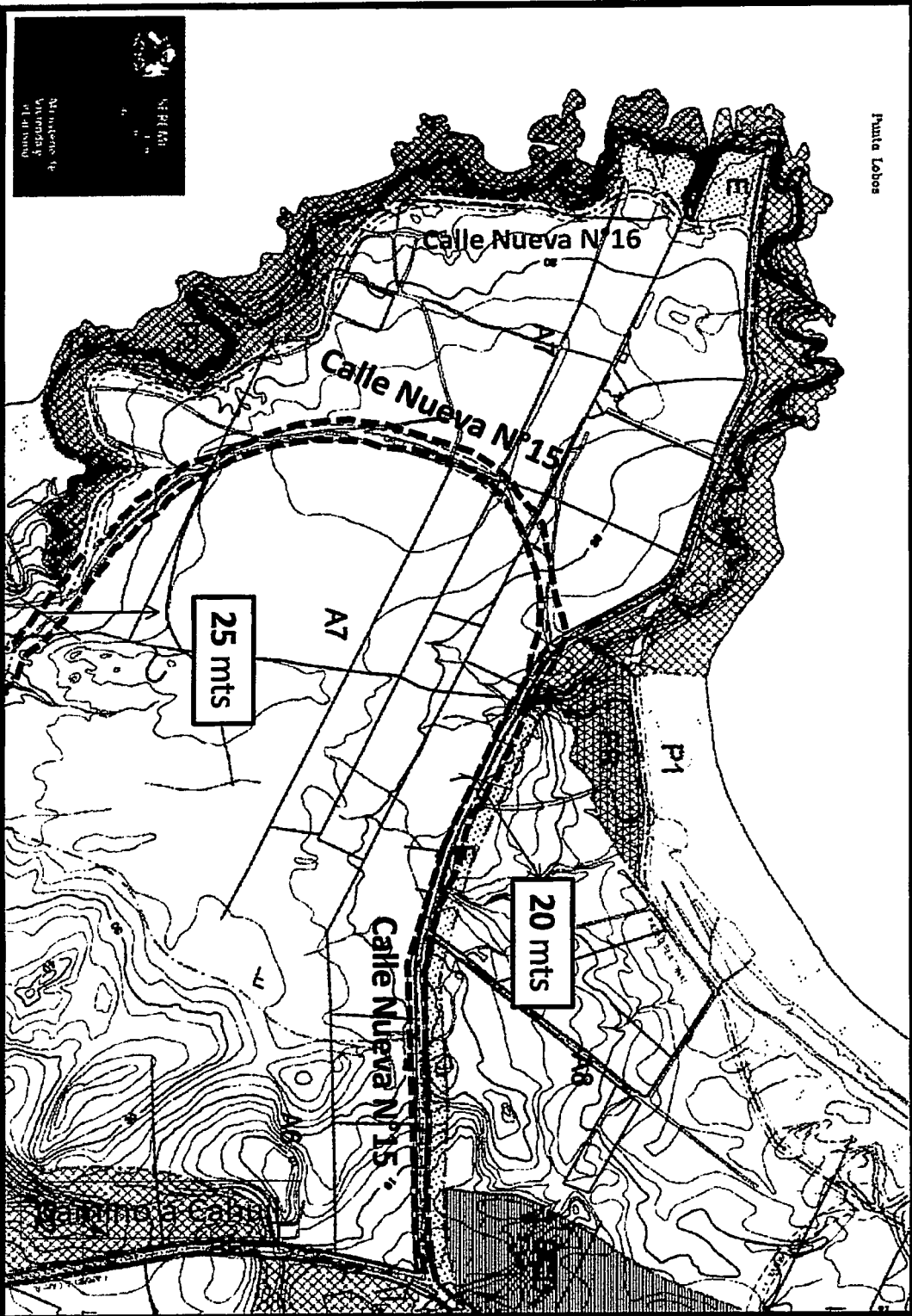
JSH/HPOC/pridr

Distribución:

- Interesado
- DOM
- Archivo SEREMI
- Archivo UDUI

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU VIGENTE**  
**ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, SECTOR PUNTA DE LOBOS, ZONA P2**

Punta Lobos



10  
1  
10