



1048

ORD. N° 2138 /

**ANT.:** 1. Ord. N°1307 de SEREMI MINVU fecha 02.08.2024.  
2. Carta presentada por Inmobiliaria Quebrada Lobos SpA. con fecha 24.09.2024.

**MAT.:** **PICHILEMU: ARTICULO 4 LGUC.** Emite respuesta a solicitud de complementar el Oficio Ord. N°1307 emitido por esta SEREMI MINVU, de fecha 02.08.2024.

**ADJ.:** No hay.

RANCAGUA, 10 DIC 2024

**DE: LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región Del Libertador General Bernardo O'Higgins

**A: RODRIGO BUSTOS MANGUEL**  
Rep. Legal Inmobiliaria Quebrada Lobos SpA.  
Apoquindo N°3910, piso 3, Las Condes  
mail: [rodrigo@playalobos.cl](mailto:rodrigo@playalobos.cl) ; [rmendoza@momag.cl](mailto:rmendoza@momag.cl); [paguerrea@momag.cl](mailto:paguerrea@momag.cl); [fabarzua@momag.cl](mailto:fabarzua@momag.cl)

**HUGO SANDOVAL GONZALEZ**  
Director De Obras Municipales  
Municipalidad de Pichilemu

**GABRIELA FAUNDEZ FRUGONE**  
Asesora Urbana  
Municipalidad de Pichilemu

Junto con saludarlo y en relación con su carta en que solicita que se **complemente el oficio Ord. N°1307 de fecha 02.08.2024, en el sentido siguiente, primero**, que se aclare si el plano de pavimentación presentado a la solicitud de subdivisión afecta a utilidad pública presentada ante la Dirección de Obras Municipales de Pichilemu, antecedente acompañado al expediente N°2023/0889, cumplen las condiciones de urbanización asociadas a la vía proyectada "Paseo Peatonal" del Plan Regulador Comunal de Pichilemu y en caso negativo se precise porque no las cumpliría y cuales debiesen ser esas condiciones de urbanización de cara a un futuro reingreso.

**Y segundo**, solicita que se ejerzan facultades interpretativas de acuerdo con el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 1.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de que se aclare cuáles serían las condiciones de urbanización asociadas a la vía proyectada "Paseo Peatonal", y que se confirme que dicha vía solo contempla la circulación de peatones, y no de vehículos motorizados.

De acuerdo con su solicitud y teniendo presente que, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, se deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y **urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial**, y así también, considerando su requerimiento previo que refiere a su discrepancia ante el rechazo de una solicitud de subdivisión N°2023/0889, de acuerdo con el Artículo 12 y Artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuya respuesta se emite a través del mencionado oficio Ord. N°1307 de esta SEREMI de fecha 02.08.2024, dentro del cual, a su entender, la observación N°4 del Acta de Observaciones N°2023/0889 de fecha 03.01.2024, que indica "Perfil del área afecta, debe cumplir con las urbanizaciones

indicadas en certificado de informaciones previas, según artículo 2.2.4 OGUC”, aspecto que a su criterio requiere ser complementado, por presentar aspectos oscuros o dudosos solicitando aplicar el artículo 62 de la Ley N°19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos, con todo es posible indicar lo siguiente:

1. Inicialmente, se debe tener presente que el artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones refiere que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización, que, para el caso analizado, como lo plantea el proyecto, correspondería al numeral 3. “*Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo*”.
2. Por otra parte, para profundizar en la materia planteada en su carta, debemos referirnos al artículo 2.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que **define las vías de uso público para circulación peatonal** y que considera las siguientes características:

**“1. Pasajes en general.** Están destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos. Para que una vía sea considerada como pasaje, **deberá tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros**, medidos entre líneas oficiales, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Ancho de Vía entre Líneas Oficiales	Ancho de Calzada	Distancia mínima entre Línea Oficial a calzada	Largo máximo Pasaje sin salida	Pasaje con salida
Mínimo 8 metros	Entre 3,5 y 4,5 metros	2,25 metros	50 metros	100 metros

Los pasajes sin salida corresponden a aquellos a los cuales se accede sólo por uno de sus extremos desde una vía de circulación vehicular continua y contemplan en el otro extremo un área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 metros.

Los pasajes con salida corresponden a aquellos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua.

Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción de los equipamientos vecinales de clase social, y del destino de vivienda. En este último caso los pasajes solo podrán servir de acceso exclusivo a viviendas unifamiliares que no excedan los dos pisos de altura más mansarda.

Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso”.

3. El numeral 2 del citado artículo 2.3.3, define **Pasajes en pendiente elevada**, indicando que “**Son vías de uso público exclusivamente para la circulación peatonal** ejecutadas en terrenos de pendiente promedio superior a 20%. Deben tener un ancho entre líneas oficiales no inferior a 4 m, con una faja pavimentada de un ancho no menor a 1,2 m dispuesta como escala, rampa o combinación de ambas.

Deben tener pendientes no superiores a 60% para el caso de escaleras y de hasta 15% para las rampas.

Donde se requiere encauzar aguas lluvias se deberá consultar badenes longitudinales para su encauzamiento”.

4. Por otra parte, el artículo 1.1.2 define la “Área verde”, como una “superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o **circulación peatonal**, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios” (lo destacado es propio).

Así también, define el "Pasaje" como una "Vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, con salida a otras vías o espacios de uso público, y edificada a uno o ambos costados" (lo destacado es propio).

Por otra parte, define "Plaza" como el "espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal". (Lo destacado es propio).

Es importante tener presente también la denominación de "Red vial estructurante", definida como el "conjunto de vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo instrumento de planificación territorial".

5. El Artículo 2.3.4 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones, indica que "El ancho mínimo entre líneas oficiales con que se deben proyectar los distintos tipos de vías públicas vehiculares y peatonales, con motivo de la urbanización de terrenos, será el que indique el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o, en caso de no contemplarlo, el que se señala en la siguiente tabla" (lo destacado es propio):

Desplazamiento	Tipo Vía	Bidireccional	Unidireccional
Vehicular	Vía expresa	50 m	---
	Vía troncal	30 m	20 m
	Vía colector	20 m	15 m
	Vía de servicio	15 m	15 m
	Vía local	11 m	11 m
Patonal	Pasajes de 50 m o más		8 m
	Pasajes de menos de 50 m		6 m
	Pasajes en pendiente elevada		4 m

6. De acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Pichilemu, vigente desde su publicación en el D.O con fecha 26.02.2005, en su respectiva Ordenanza del Plan refiere en su capítulo V, Vialidad comunal, artículo 26, que "La red vial del Plan Regulador Comunal de Pichilemu está constituida por las avenidas, calles y pasajes y, en general, toda vía de uso público actualmente existente y proyectadas. Los perfiles de la vialidad del Plan Regulador Comunal de Pichilemu (estructurante y secundaria) son los indicados en los planos respectivos.

Se identifican a continuación aquellas vías que por sus características e importancia tienen calidad de estructurantes, de acuerdo con la categorización dispuesta en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción". Identificando a Calle Peatonal Costanera según el siguiente cuadro":

NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (Metros)		OBSERVACIONES
Calle Peatonal Costera		Desde conexión con costanera, al Oriente de Punta La Puntilla hasta conexión con Calle Nueva 15 al Oriente de Punta Lobos.	Proyectada	-	12	Según estudio. Calle con Ciclovía.

7. Por otra parte, la memoria explicativa del Plan Regulador Comunal de Pichilemu en su numeral 1.6 define un cuadro denominado "Construcción Costanera Peatonal al oriente de Playas entre Punta La Puntilla y Punta de Lobos" con la siguiente información:


Prioridad	Alta
Gestor	Gobierno Comunal, Cámara de Turismo y sector privado.
Monto de la Obras	\$22.000 m2 de calzada de hormigón (total según tramo)
Plazo de ejecución	6 meses
Recomendaciones	Incorporar al sector privado en la ejecución de las obras, y condicionar el desarrollo de zona A8 (aportes de recursos).

8. Con todo, es posible indicar que el instrumento de planificación territorial, por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, ha establecido el ancho mínimo entre líneas oficiales con que se deben proyectar los distintos tipos de vías públicas vehiculares y peatonales, con motivo de la urbanización de terrenos y que para el caso en estudio, si bien no ha indicado el tipo de vía, la denominada "Calle Peatonal Costanera", el planificador ha proyectado una **vialidad del tipo continua de un perfil vial de 12 metros**, que por sus características y la normativa citada **no es posible asimilar a una vialidad exclusivamente peatonal.**

Lo anterior considerando que la normativa vigente solo establece tal condición a los pasajes en pendiente elevada, cuyas características topográficas y territoriales del emplazamiento de la misma, obedecen a una vialidad en que eventualmente se requiera acceso de vehículos motorizados, al menos de emergencias, considerando la naturaleza de los usos permitidos aledaños, por ejemplo de la ZONA P1 de Protección de Borde Costero, en que permite equipamiento de escala menor de comercio, esparcimiento, áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares, una interpretación restrictiva, limitaría el desarrollo de los citados usos permitidos.

9. Respecto de que se aclare si el plano de pavimentación presentado a la solicitud de subdivisión afecta a utilidad pública presentada ante la Dirección de Obras Municipales de Pichilemu, que es parte de los antecedentes acompañados al expediente N°2023/0889, cumple las condiciones de urbanización asociadas a la vía proyectada "Paseo Peatonal" del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, **esta SEREMI estima que la denominada "Calle Peatonal Costanera", más bien, se clasifica como una Vía Local** por tanto de acuerdo a las características del plano acompañado no cumpliría, pudiendo la municipalidad a través de planos de detalle **fijar con exactitud los trazados y anchos de los espacios declarados de utilidad pública en los planes reguladores comunales**, de acuerdo a las disposiciones del artículo 28 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



**LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región Del Libertador General Bernardo O'Higgins

SECCIÓN JURÍDICA

V°B° Sección Jurídica  
LABO/MPCA/JERS/jers  
**DISTRIBUCIÓN**  
Destinatario:  
Citado  
Director de Obras Municipalidad de Pichilemu, [has@pichilemu.cl](mailto:has@pichilemu.cl)  
Asesora Urbana Municipalidad de Pichilemu, [urbanista.secplan@pichilemu.cl](mailto:urbanista.secplan@pichilemu.cl)  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Archivo