



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
DIRECCION DE OBRAS

ACTA DE RECHAZO

OFICIO N.º
496
FECHA
23.05.2024
ROL
1445-133

**DE : SCARLETT SALINAS ALVARADO.
DIRECTOR DE OBRAS (S) I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR.**

**A : CLAUDIA PIZARRO CLARK.
ARQUITECTO.**

* A LLENAR POR LA D.O.M.

En conformidad al artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, habiendo revisado el Expediente N.º 802/2023 correspondiente a la solicitud de: **ANTEPROYECTO DE LOTEÓ**. Ubicado en: **CAMINO INTERIOR SIN NUMERO, SITIO A-A4B, HIJUELA SANTA BERTINA, LA LAGUNA.**

Comunico al solicitante las siguientes observaciones que no fueron subsanadas.

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>Se rechaza el expediente por el no cumplimiento a la totalidad de observaciones señaladas en el oficio N°172/2024.</p> <p>Observación N°2: Conforme al Art. 2.3.6 de la OGUC, excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, solo si estas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el Art. 2.3.3 de la OGUC y que cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio.</p> <p>De lo anterior, en caso de que se proyecte el acceso desde el Lote 14 al Bien Nacional de Uso Público debe dar cumplimiento al Art. 2.3.4 de la OGUC respecto del ancho mínimo con que se deben proyectar los distintos tipos de vías de acceso al Loteo.</p> <p>Respuesta: a. Como mencionamos en la respuesta a la observación N°1, el Lote A-A4B no es un predio interior, de hecho, cuenta con acceso a la ruta E-462 (camino a Catapilco), tal como se puede apreciar en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de bienes Raíces de la liguera del año 2012, bajo el número 1190.</p> <p>Es más, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por medio de la Circular Ord. N°392 (DDU N°487), de fecha 3 de octubre de 2023, señala que, cito:</p> <p>"...esta División es de la opinión que, para que los sitios o lotes resultantes de una subdivisión o loteo cumplan con la exigencia de acceso que establece el artículo 68 de la LGUC y el artículo 2.3.6. de la OGUC, éstos deben contar con un acceso que permita, a lo menos, la entrada o paso al mismo y que garantice una adecuada inserción urbana.</p> <p>En relación a las características del acceso, lo primero que se debe precisar es que el mínimo a garantizar es el acceso peatonal. Las condiciones mínimas de circulación y desplazamiento que establece la OGUC (definidas en los artículos 2.3.3. y 2.3.4.) son las peatonales, por lo tanto, al no existir mención expresa sobre esta materia, se debe recurrir a aquellas.</p> <p>En virtud a lo anterior, queda de manifiesto que el Lote A-A4B no es interior, y según establece la DDU N°487 cumple lo exigido por esta respecto del acceso a Bien Nacional De Uso Público, toda vez que, el mínimo a garantizar es el acceso peatonal, el cual según lo indicado en el número 2 del artículo 2.3.3 de la OGUC debe ser de 4 metros.</p> <p>Para el caso en concreto, el lote A-A4B cuenta con un acceso a la ruta E-462 (camino a Catapilco) cuyo ancho es de 10 metros aproximadamente, dando de esta manera, cumplimiento a lo establecido en la DDU N°487, la cual recomienda, cito: Para esos efectos, las DOM podrán utilizar como parámetro los 4 metros que define el N9 2 del artículo 2.3.3. de la OGUC. Si bien dicha disposición señala el ancho entre líneas oficiales que deben cumplir los pasajes en pendiente elevada, en opinión de esta División, dicho ancho es también la condición mínima que define la OGUC para permitir la circulación peatonal.</p> <p>b. Ninguno de los lotes resultantes del anteproyecto de loteo queda en situación de predio interior ya que enfrentan directamente la vialidad proyectada, que posteriormente será de uso público (requisito esencial de un loteo).</p> <p>El artículo 2.3.6 de la OGUC, se refiere a la accesibilidad que deben tener los lotes resultantes de una subdivisión o loteo, cito primer párrafo del artículo:</p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

ZAPALLAR

CACHAGUA

LA LAGUNA

CATAPILCO

BLANQUILLO

LA HACIENDA

Dirección de Obras

☒ Calle Moisés Chacón N°149, 2°Piso, Zapallar. Teléfono (33) 2296829

E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular. Además, el artículo 2.2.9 de la OGUC indica que las vías proyectadas en los loteos pasaran a ser parte del respectivo instrumento de planificación territorial, cito: Las superficies destinadas a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, consultadas como tales en los proyectos de loteo y demás casos contemplados en el artículo 2.2.4., pasarán a ser parte del Plan Regulador Comunal al cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización, momento en el cual se entenderá aprobado el plano respectivo para efectos de lo indicado en el artículo 69 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>c. El párrafo 2 del Art. 2.3.6 de la OGUC, citado en la observación efectuada, no aplica ya que no hay lotes resultantes en situación de predio interior y además al lote original, A-A4B, tampoco esta situación de predio interior, ya que cuenta con el acceso a la ruta E-462, tal como se fundamentado a lo largo de varios párrafos de esta presentación. El artículo 68 de la LGUC indica: Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.</p> <p>d. No se transgrede el artículo 2.3.6 ya que no nos acogemos a él, por consecuencia, tampoco transgredimos los artículos 2.3.3 y 2.3.4. Los numerales 16 y 17 de la circular MINVU DDU 487/2023, definen predio interior, cito numeral 16: Por otro lado, respecto a los permisos de subdivisión y loteo que se acogen a la norma de excepción que contempla el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, de interpretación restrictiva, se considera que el carácter de predio interior sólo lo tienen aquellos predios que no enfrentan directamente un bien nacional de uso público (BNUP). Cito numeral 17: De esta manera, en opinión de esta División, siguiendo el criterio expuesto en la circular DDU 294, <u>un sitio o lote resultante que enfrenta un BNUP y que no cumple con la condición mínima que define la OGUC para permitir la circulación peatonal, no podría acogerse a la norma de excepción del inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, por no tener el carácter de predio interior.</u></p> <p>e. Reafirmando lo planteado en la letra (a) de la presente respuesta, indicamos que en los numerales 11,12,14 y 15 de la circular MINVU DDU 487, se establece una base mínima de acceso a garantizar, que estamos cumpliendo con creces mediante la servidumbre de tránsito existente, de 10 metros de ancho promedio.</p> <p>Cito numeral 11: Así, a partir de lo anterior, esta División es de la opinión que, para que los sitios o lotes resultantes de una subdivisión o loteo cumplan con la exigencia de acceso que establece el artículo 68 de la LGUC y el artículo 2.3.6. de la OGUC, éstos deben contar con un acceso que permita, a lo menos, la entrada o paso al mismo y que garantice una adecuada inserción urbana.</p> <p>Cito numeral 12: En relación a las características del acceso, lo primero que se debe precisar es que el mínimo a garantizar es el acceso peatonal. Las condiciones mínimas de circulación y desplazamiento que establece la OGUC (definidas en los artículos 2.3.3. y 2.3.4.) son las peatonales, por lo tanto, al no existir mención expresa sobre esta materia, se debe recurrir a aquellas.</p> <p>Cito numeral 14: Por lo tanto, las Direcciones de Obras Municipales al revisar solicitudes de permisos de subdivisión y loteo deberán verificar que los lotes o sitios resultantes cuenten con accesos que garanticen la adecuada inserción urbana y que permitan la circulación y desplazamiento peatonal desde y hacia el lote o sitio.</p> <p>Cito párrafo segundo del numeral 15: Para esos efectos, las DOM podrán utilizar como parámetro los 4 metros que define el N9 2 del artículo 2.3.3. de la OGUC. Si bien dicha disposición señala el ancho entre líneas oficiales que deben cumplir los pasajes en pendiente elevada, en opinión de esta División, dicho ancho es también la condición mínima que define la OGUC para permitir la circulación peatonal.</p> <p>f. Esta dirección de obras municipales podría argumentar que el presente anteproyecto de loteo se encuentra desvinculado de la vialidad existente; frente a esto nos acogemos al art. 2.2.4 bis, párrafo tercero: En los casos a que se refieren los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.4., cuando se trate de proyectos localizados en el área urbana que estén desvinculados de la vialidad existente, los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, serán la ejecución de las obras de pavimentación frente al predio, referidas al pavimento de la acera y el pavimento de la calzada hasta el eje de la calzada con un máximo de 7 m, de acuerdo a las características de la pavimentación de la vía en la cuadra en que se emplaza. Asimismo, el resto de la vía deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia.</p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p><i>g. Tomando en cuenta todo lo anteriormente expuesto y con el fin de potenciar el vínculo entre los lotes resultantes y la vía pública E-462, modificamos el anteproyecto en el área del Lote 14. Proyectamos una vía de uso peatonal exclusivo en todo el ancho correspondiente a la "pipa", cuya extensión es hasta donde se gráfica, lo anterior acogiéndonos al numeral 2 del artículo 2.3.3 de la OGUC. A continuación de esta vía peatonal, se traza la circulación vehicular de carácter local que empalma con la que ya esta proyectada.</i></p> <p>No subsana observación por cuanto la vía que proyecta no tiene las condiciones, características y <u>estándares de diseño mínimos</u> establecidos en el Art. 2.3.2, Art. 2.3.3 y Art. 2.3.4 de la OGUC y respecto del ancho de la vía de acceso. Asimismo, en zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, <u>destinada a circulación vehicular.</u></p>	OGUC Artículo 1.4.9

Saluda a Ud.

DISTRIBUCION:
01.- CLAUDIA CLARK. ARQ.
02.- INMOBILIARIA MEYER TLDA. PROP.
03.- ARCHIVO EXP. - 802/2023.
05.- ARCHIVO DOM
SSA/RBP/CFO Of. 496/2024

SCARLETT SALINAS ALVARADO.
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)