



386

ORD. N° 651  
ANT : • Ord. N°2290 SEREMI MINVU, de fecha 26.11.2014  
• Carta ingresada por Cristian Estrada Massera con fecha 04.05.2022.  
MAT : **PICHILEMU: ARTICULO 4° LGUC.** Aclara Usos Permitidos y Prohibidos de la Zona A5 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.  
ADJ : No hay

Rancagua, 09 MAY 2022

**A: CRISTIAN ESTRADA MASSERA**  
Avenida Ortúzar 698, Oficina E, Pichilemu  
Correo [arquitecto@estradamassera.com](mailto:arquitecto@estradamassera.com); [fjaramilloarriagada@gmail.com](mailto:fjaramilloarriagada@gmail.com)  
Celular 9 8360 7440

**DE: OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA**  
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 ratificar un pronunciamiento realizado por esta SEREMI MINVU a través del Ord. N°2290 de fecha 26.11.2014, respecto a los Usos de Suelo permitidos y prohibidos en la Zona A5 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

Inicialmente, he de 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 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 y prohibidos para la ZONA A5: Zona Residencial Mixta - 5, del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, al respecto 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 A5:

**Usos de suelo permitidos:** Residencial: Vivienda unifamiliar. Equipamiento: A escala Menor de: Educación, esparcimiento, deportes. Áreas Verdes: Parques y plazas. Infraestructura Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; Energética: redes.

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

**Normas de Edificación:**

- Densidad (bruta promedio) 40 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad 0,4
- Coeficiente de Ocupación de Suelo 40%
- Altura máxima Dos pisos más mansarda o 9 mts
- Rasante Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento Aislado.
- Frente Mínimo. 15 mts
- Antejardín mínimo 5 mts
- Cierros 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx.
- Tamaño predial mínimo 600 m2

Y no contempla condiciones especiales.

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°325 DDU 440 de fecha 07.08.2020, 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 A5, es importante señalar que la voluntad del planificador para esta zona es uso Residencial de Vivienda, **no indicando como permitido el destino de hogares de acogida y/o edificaciones y locales destinados al hospedaje como en otras zonas del plan.**
6. 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, **no es posible ratificar la interpretación realizada a través del Ord. N°2290 del 26.11.2014, en que se indica que es posible incorporar a la Zona A5 los locales destinados a hospedaje, encontrándose prohibido por el Plan Regulador Comunal vigente, en especial consideración a la normativa citada en los numerales 2 y 3 del presente oficio, emitida con posterioridad a los pronunciamientos emitidos por esta SEREMI MINVU.**
7. 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 A5: Zona Residencial Mixta - 5, en razón de la norma citada, para lo cual se remite copia del presente oficio para su aplicación y conocimiento.

Saluda atentamente a Ud.



OAML/HPOC/JERS/jers

Distribución:

- Citado
- DOM de Pichilemu, [has@pichilemu.cl](mailto:has@pichilemu.cl)
- Archivo SEREMI.
- Archivo UDUI.