





991

ORD.Nº: 1917

- ANT:
1. Carta ingresada, con fecha 04.03.2022, por José Miguel Farías Orellana, Jefe de Ingeniería COPEC S.A.
  2. Ord. N°550 SEREMI MINVU de fecha 18.04.2022.
  3. Ord. N°607 SEREMI MINVU de fecha 28.04.2022.
  4. Ord. N°507 Jefe División de Desarrollo Urbano de fecha 24.11.2022

MAT: **PICHILEMU: ARTICULO 4 LGUC**, emite pronunciamiento respecto a las condiciones adicionales de la Zona Residencial Mixta – 4 (Zona A4) del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

ADJ: Ord. N°507 Jefe División de Desarrollo Urbano de fecha 24.11.2022

Rancagua, 16 DIC 2022

**A: JOSÉ MIGUEL FARIÁS ORELLANA**  
Jefe de Ingeniería COPEC S.A.  
Mails [jfarias@copec.cl](mailto:jfarias@copec.cl); [ciolivares@copec.cl](mailto:ciolivares@copec.cl)

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

Junto con saludar cordialmente, y tras recibir su carta del antecedente, en que solicita un pronunciamiento e interpretación de la Zona Residencial Mixta – 4 (Zona A4) del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, **respecto si dicha zona permite el emplazamiento de una Estación de Servicio Automotor.**

Considerando que la Ordenanza del Plan Regulador, publicada en Diario Oficial con fecha 26.02.2005, considera una serie de incentivos y condiciones complementarias a las zonas del plan, se ha solicitado una interpretación normativa, de acuerdo a las facultades del Artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al Jefe División de Desarrollo Urbano de nuestro ministerio, con el fin de que se aclare el alcance del artículo quinto de la Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Limite Urbano.

Tras respuesta del Jefe División de Desarrollo Urbano a través de Ord. N°507 de fecha 24.11.2022, documento que se adjunta para conocimiento, en su numeral 5, cita un extracto del dictamen N°2.745, de 2019 de la Contraloría General de la Republica indicó que:

*“...del examen del tenor del citado artículo quinto, se aprecia que esta disposición no valida pura y simplemente las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial a que se refiere, sino que declara esa validez “...interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones...”. Por lo tanto, la declaración de que se trata no es absoluta -comprensiva de todos los incentivos y de todas las condiciones anteriores a la data indicada, cualquiera fuere su naturaleza- sino que se ha efectuado **en función del sentido y alcance de los mencionados preceptos, de manera que la validez de tales incentivos y condiciones debe ser determinada sobre la base del cumplimiento de la nueva regulación en lo que corresponda**”.*

Y a mayor abundamiento, indica que mediante dictamen N°7.889 de 2019, el órgano Contralor señaló que *“...la declaración de validez que establece el mencionado artículo quinto se encuentra circunscrita a las*

condiciones e incentivos previos a la ley N° 20.958 en la medida que ellos se ajusten a los artículos 183 y 184, de la LGUC y en tanto en general no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor

Ahora bien, el Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en su capítulo III sobre "Definiciones y normas generales", contempla, en su **artículo 16, Uso del suelo con destino Infraestructura de Transporte y Vialidad**, lo siguiente:

"Los establecimientos en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y el transporte, tales como talleres de servicio automotriz y establecimientos de venta o expendio minorista de combustibles líquidos, y recintos de estacionamiento de vehículos, Terminales rodoviarios, serán considerados como establecimientos de impacto similar al industrial y sólo podrán localizarse en las zonas en que se permiten dichos usos de suelo. Los terminales de locomoción colectiva urbana sólo podrán localizarse en las zonas que expresamente permitan este uso de suelo.

Estos establecimientos deberán cumplir con las normas que se enuncian a continuación, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona en la presente Ordenanza, las que se considerarán complementarias a las normas de los organismos competentes y a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Y establece específicamente una serie de condiciones en la letra **d) Estación de Servicio Automotor. (Bombas de Bencina para expendio de combustibles)**, que se detallan a continuación:

"- No se permitirá su localización en bienes nacionales de uso público y **en las zonas definidas como residenciales en general en esta ordenanza.**

- Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho igual o superior a 20 m.
- Superficie predial mínima: 800 m<sup>2</sup>
- El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 5 m
- Altura máxima de la edificación: respetando rasantes.
- El ancho mínimo de los accesos de vehículos, desde el predio a la vía pública será de 5 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40%".

Ahora bien, la Zona Residencial Mixta – 4 (Zona A4) establece como Usos de Suelo lo siguiente:

**Usos de Suelo Permitidos:**

- Residencial: Vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva; Residenciales.
- Equipamiento: A escala Menor de: Salud, Educación, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura.
- 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.*

Con todo, de acuerdo a oficio emitido por la División de Desarrollo Urbano, en la labor de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción, y especialmente en el caso de la interpretación de los instrumentos de planificación territorial, esta SEREMI MINVU debe tener presente:

1. Que la condición, cuyo cumplimiento genera el incentivo en las normas urbanísticas, favorezca o fomente uno o más de los siguientes objetivos:
  - El desarrollo de espacios públicos o el mejoramiento de los ya existentes
  - La materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos
  - La instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público
  - Apertura de espacios privados al uso o tránsito público.
  - Inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética.
  - La cohesión territorial mediante normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento.

- Al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.
- 2. Que el incentivo (o condición) no contravenga las disposiciones legales y reglamentarias vigentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza General.
- 3. Que la zona del Instrumento de Planificación Territorial cuente con las normas urbanísticas, y que el incentivo genere un beneficio respecto de ellas.
- 4. La fecha en que se estableció el incentivo, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo quinto de la ley N°21.078.

Teniendo presente además que conforme a lo dispuesto en la letra f) del inciso primero del artículo 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y de acuerdo al dictamen N°39.390 del año 2014 de Contraloría General de la República, un plan regulador comunal establecerá normas urbanísticas por zona, subzona sector o porción específica del territorio.

Con todo lo expuesto, y especialmente considerando que la Zona Residencial Mixta – 4 (Zona A4) del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, permite tanto el uso **residencial** como el de **equipamiento** y específicamente el de **clase comercio**, que incluye entre otras, la “**Estación de Servicio Automotor**” de acuerdo a la jurisprudencia administrativa al respecto.

Por otra parte, en relación a las exigencias adicionales a la definición de cada zona del plan establecidas en el **artículo 16 de la Ordenanza del PRC de Pichilemu, Uso del suelo con destino Infraestructura de Transporte y Vialidad, letra d) Estación de Servicio Automotor. (Bombas de Bencina para expendio de combustibles)**, cuando se refiere a que “*No se permitirá su localización en bienes nacionales de uso público y en las zonas definidas como residenciales en general en esta ordenanza*”, **esta última condición contraviene las disposiciones legales y reglamentarias vigentes de acuerdo al artículo 2.1.10 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.**

En definitiva, de acuerdo con las facultades de interpretar las disposiciones de un Instrumento de Planificación Territorial dispuestas en el Artículo 4to. de LGUC, **si, es posible el desarrollo de un proyecto de uso Equipamiento, Clase Comercio, para una Estación de Servicio Automotor en la Zona Residencial Mixta – 4 (Zona A4)**, considerando que se encuentra explícitamente permitido el uso Comercio, sin que sea posible restringir su instalación por condiciones adicionales establecidas en el IPT que no se ajustan a la normativa vigente, no siendo posible considerar dicha condición analizada, al caso específico planteado, como parte de las disposiciones vigentes de acuerdo al artículo quinto de la Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, por ser una materia que aparta del objetivo de la Ley.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



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

DISTRIBUCIÓN:  
CITADO.  
ARCHIVO SEREMI.  
ARCHIVO UDUI.  
TRANSPARENCIA ACTIVA, ARTICULO 7º



ORD.: 0507 /

ANT.: Su Ord. N° 550 de fecha 18.04.22.

MAT.: Responde a solicitud de aclaración sobre el alcance del artículo quinto de la Ley N°21.078 Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano.

SANTIAGO,

24 NOV 2022

A : OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Mediante documento singularizado en el Antecedente, solicita a esta División aclarar el alcance del artículo quinto de la Ley N° 21.078 Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, para el caso de los planes reguladores comunales e intercomunales publicados con anterioridad a la vigencia de la citada ley, que establecen normas a través de incentivos o condiciones adicionales a la zona o subzona de que se trata.
2. En primer lugar, cabe recordar lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que dispone -en lo que interesa- que:  
*"Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas **en todo o parte de su territorio** condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.*  
  
*Con todo, no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones".*  
(destacados nuestros)
3. Luego, el inciso tercero del artículo 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) dispone -en lo que interesa- que:  
*"...los planes reguladores comunales podrán establecer los incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial."*
4. A su turno, mediante su artículo quinto, la Ley N° 21.078 estableció, en lo que interesa, que **"...son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público"**. (destacados nuestros)

5. Luego, en referencia al artículo quinto citado en el punto anterior, mediante dictamen N° 2.745, de 2019 la Contraloría General de la República indicó que:

*"...del examen del tenor del citado artículo quinto, se aprecia que esta disposición no valida pura y simplemente las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial a que se refiere sino que declara esa validez "...interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones...". Por lo tanto, la declaración de que se trata no es absoluta -comprensiva de todos los incentivos y de todas las condiciones anteriores a la data indicada, cualquiera fuere su naturaleza- sino que se ha efectuado **en función del sentido y alcance de los mencionados preceptos, de manera que la validez de tales incentivos y condiciones debe ser determinada sobre la base del cumplimiento de la nueva regulación en lo que corresponda.**" (destacados nuestros)*

A mayor abundamiento, mediante dictamen N° 7.889 de 2019, el órgano Contralor señaló que *"...la declaración de validez que establece el mencionado artículo quinto se encuentra circunscrita a las condiciones e incentivos previos a la ley N° 20.958 **en la medida que ellos se ajusten a los artículos 183 y 184, de la LGUC y en tanto en general no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor.**" (destacados nuestros)*

Por lo tanto, en relación con la consulta, y a entender de esta División, la evaluación que realiza la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en su labor de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, y especialmente en el caso de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, deberá tener presente lo siguiente:

- Que la condición, cuyo cumplimiento genera el incentivo en las normas urbanísticas, favorezca o fomente uno o más de los siguientes objetivos:
  - o El desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes.
  - o La materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos.
  - o La instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público.
  - o Apertura de espacios privados al uso o tránsito público.
  - o Inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética.
  - o La cohesión territorial mediante normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento.
  - o Al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.
- Que el incentivo (o condición) no contravenga las disposiciones legales y reglamentarias vigentes de la LGUC y OGUC.
- Que la zona del Instrumento de Planificación Territorial cuente con normas urbanísticas, y que el incentivo genere un beneficio respecto de ellas.
- La fecha en la que se estableció el incentivo, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo quinto de la ley N° 21.078.

6. Finalmente, es dable señalar que conforme a lo dispuesto en la letra f) del inciso primero del artículo 2.1.10. bis de la OGUC, y en consistencia con el dictamen N° 39.390 del 2014, el plan regulador comunal establecerá normas urbanísticas por zona, subzona, sector o porción específica del territorio.

Saluda atentamente a Ud.,

 Jefeefe **BURGOS SALAS**  
Jefeefe División de Desarrollo Urbano

*PM*  
PMS / SLB  
N° Folio OFPA: 328

*(613)*  
DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Depto. de Planificación y Normas Urbanas – D.D.U.
3. Oficina de Partes – D.D.U.



