SEREMI
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO
PARA **USTED**

ORD. N° : 1681

Int.: 924

ANT. : Carta de fecha 20 de marzo 2026 ingresada con fecha 27 de abril de 2026 de Javiera Miranda Mattus, Arquitecta a SEREMI MINVU O´Higgins.

MAT. : **CHIMBARONGO: artículo 4° L.G.U.C.** pronunciamiento sobre aplicación de artículos 2.1.33. y 2.1.31. de la O.G.U.C. en relación con el Plan Regulador Comunal de Chimbarongo, para autorización de una cafetería.

ADJ. : Circular ORD. N° 0508 de fecha 13 de agosto de 2019, DDU 423, del MINVU.

RANCAGUA, 23 OCT 2026

A : **JAVIERA MIRANDA MATTUS**
Arquitecta

DE : **CHRISTIAN VILLEGAS GÁRATE**
SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar cordialmente, esta SEREMI MINVU O´Higgins ha recibido su Oficio citado en el ANT., en virtud del cual fundamenta la procedencia de otorgar patente comercial para el funcionamiento de una cafetería al interior del recinto del Club Deportivo Chimbarongo, el cual se emplaza calle Javiera Carrera N° 599, comuna de Chimbarongo, en un predio cuyo uso de suelo permitido es "Equipamiento de Servicios Públicos" y proyecta la incorporación de un espacio de cafetería de aproximadamente 40,4 m2, destinado al apoyo funcional y operativo del equipamiento principal, sin alterar su destino. Para ello presenta una serie de fundamentos normativos para ser considerados.



Imagen N° 1: Cafetería existente sector derecho.

Análisis:

Zonificación del Plan Regulador Comunal de Chimbarongo

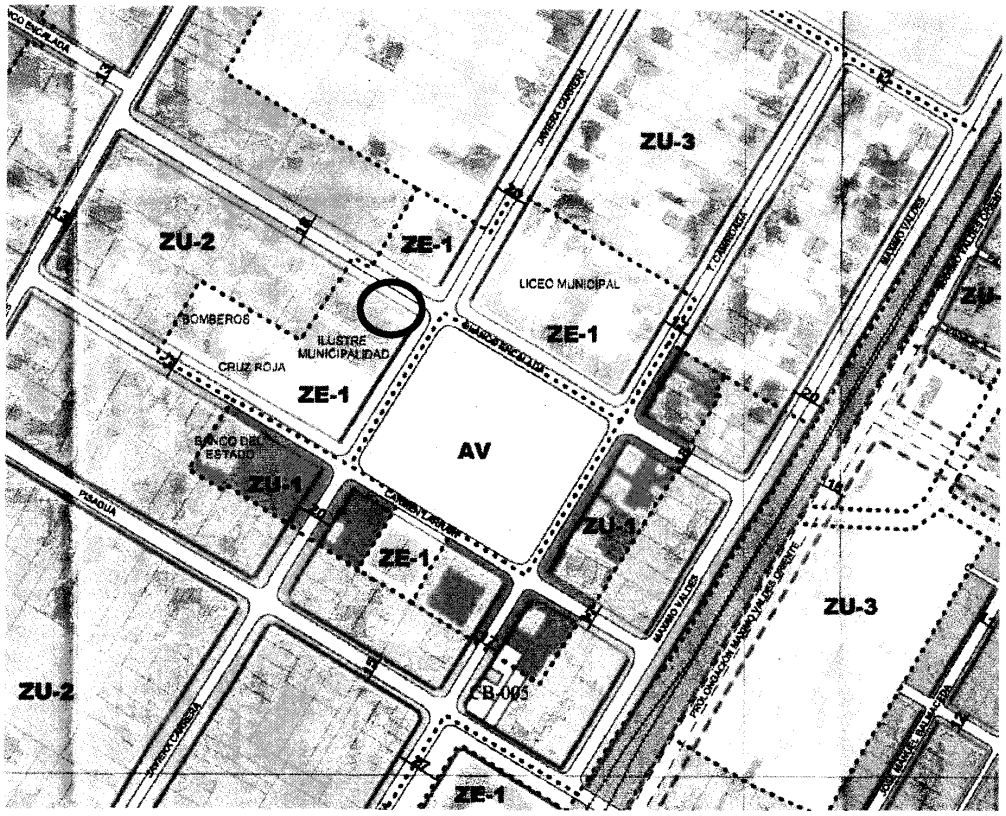


Imagen N° 2: Ubicación de la Cafetería.

El predio y la edificación, se emplaza en Zona ZE-1, Zona de Equipamiento de Servicios Públicos, cuyos usos permitidos son:

- **Residencial:**
  - Vivienda asociada a la mantención y cuidado del recinto.
- **Equipamiento:**
  - **Educación, Salud, Seguridad, Servicios Públicos, Cultura.**
- **Áreas Verdes.**

Los usos de suelo prohibidos son:
Todos los usos no mencionados como permitidos, expresamente las Actividades Productivas.

1. Respecto de lo anterior, el Club de Deportes Chimbarongo, corresponde a Equipamiento de Deportes, el cual según la Zona ZE-1 del Plan Regulador Comunal de Chimbarongo, no se encuentra dentro de las clases de Equipamiento permitidas en dicho predio, y como se ve en la Imagen N° 1, la edificación de la cafetería se encuentra dentro del mismo predio, contigua a dicho Club de Deportes.

2. El artículo 2.1.33. de la O.G.U.C. establece las clases de equipamiento y se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en ese artículo, **pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas** (el destacado es nuestro). Para el caso del equipamiento de clase Comercio, se refiere a *"establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, **restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares..."***, (el destacado es nuestro). En este caso, el programa de "cafetería", correspondería a equipamiento comercial, el cual no se encuentra permitido en la Zona ZE-1 del Plan Regulador Comunal de Chimbarongo.

3. Por otro lado, el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) establece como uno de los usos de suelo, el de "área verde", permitido en la Zona ZE-1, el cual está definido en el artículo 2.1.31. de la O.G.U.C. y señala en su primer inciso: "...el tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada...", además de ello, el mismo artículo 2.1.31. de la O.G.U.C. en su sétimo inciso indica que: ..." en las áreas verdes a que se refiere este artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento...", sin embargo, para considerar un Equipamiento Deportivo, se deben respetar los requisitos que establece el artículo 2.1.31. de la O.G.U.C.

4. Los requisitos mencionados corresponden a lo señalado en el inciso segundo del artículo 2.1.31. de la O.G.U.C.: "...en las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial...". Para una mejor comprensión se adjunta la Circular ORD. N° 0508 de fecha 13 de agosto de 2019, DDU 423, del MINVU.

5. Según las definiciones del artículo 1.1.2. de la O.G.U.C., **"Edificio de uso público"** es aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas y **"Edificaciones con destinos complementarios al área Verde"** corresponde a construcciones complementarias a la recreación, tales como sombreaderos, pérgolas, miradores, juegos infantiles, servicios higiénicos, pañoles para herramientas, y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

6. De acuerdo con lo anterior, el equipamiento de clase comercio no se encuentra dentro de los destinos complementarios al área verde, y de acuerdo con las dimensiones de la actual cafetería no podría corresponder a la definición de edificio de uso público.

7. No obstante, lo anterior, el artículo 2.1.33. de la O.G.U.C. en su inciso tercero indica que: ***"...cuando un proyecto contemple actividades de dos o más tipos de equipamiento, se admitirán todas ellas si al menos dos tercios de la superficie edificada con tal destino fuere compatible con uso de suelo contemplado en el***

Instrumento de Planificación Territorial, y las demás actividades no estuvieren expresamente prohibidas en el mismo". En ese sentido la Zona ZE-1, Zona de Equipamiento de Servicios Públicos, del Plan Regulador Comunal de Chimbarongo, letra e) del artículo 4.1.1-3, expresa con claridad el uso de suelo expresamente prohibido como lo es "actividades productivas", y el equipamiento deportivo corresponde a un uso complementario y compatible con el uso de área verde del Plan Regulador Comunal mencionado, mediante la aplicación del artículo 2.1.31. de la O.G.U.C., en consecuencia, el equipamiento comercial no se encuentra expresamente prohibido y se estaría respetando la proporcionalidad de dos tercios con respecto a la superficie del Club de Deportes Chimbarongo.

8. De acuerdo con el análisis realizado, existe una posibilidad de aplicar el inciso tercero del artículo 2.1.33. de la O.G.U.C., sin embargo, esto se encuentra condicionado a la presentación del proyecto completo del Club de Deportes Chimbarongo con el objetivo de dar cumplimiento a los requisitos contemplados en el artículo 2.1.33. y 2.1.31. de la O.G.U.C, debido a que el uso de suelo de equipamiento de clase deporte no se encuentra permitido en el Plan Regulador Comunal de Chimbarongo, sin embargo, es posible de ser admitido por la aplicación del artículo 2.1.31. de la O.G.U.C., como se ha explicado precedentemente, no obstante, debido a su relación de complementariedad, es condición determinar la porción de área verde de la cual la edificación será uso complementario y compatible. Además, se adjunta la Circular ORD. N° 0508 de fecha 13 de agosto de 2019, DDU 423, del MINVU para su análisis.

En virtud de las facultades de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, señaladas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es que esta Secretaria Regional Ministerial, puede señalar que existen dos posibilidades de solución a su consulta, la primera es la revisión de las condiciones para la aplicación del artículo 2.1.31. y del artículo 2.1.33. de la O.G.U.C., y la segunda es la modificación o actualización del Plan Regulador Comunal de Chimbarongo.

Saluda atentamente a Ud.,

CHRISTIAN VILLEGAS GÁRATE
SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

V°B° Sección Jurídica

MPCA / ARC
Distribución:
- Destinatario [redacted]
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O´Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O´Higgins.
- Archivo ARC 527-2026