



664

ORD. N° 1418
ANT : • Ord. N°661 Alcalde Municipalidad de Peumo, de fecha 30.07.2024.
• Dictamen N° E240671N22 Contraloría General de la República.
• Ley 21.450 Aprueba Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
MAT : **PEUMO: ARTICULO 4° LGUC.** Aclara aplicación de **Disposiciones Complementarias de la Zona ZE- Zona de Expansión Urbana**, del Plan Regulador Comunal de Peumo.
ADJ : No hay

Rancagua, 26 AGO 2024

A: **CARLOS ALIAGA DONOSO**
ALCALDE MUNICIPALIDAD DE PEUMO

DE: **LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**
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 oficio del antecedente, en que se solicita pronunciamiento respecto de la aplicación de Disposiciones Complementarias de la Zona ZE – Zona de Expansión Urbana, del Plan Regulador Comunal de Peumo, que refiere a que **“En predios no menores a 2 Hás, se podrá asimilar las condiciones de urbanización de la zona consolidada inmediata”**.

1. Al respecto 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 **e interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial**.
2. Sobre el particular, es necesario recordar que la citada Ley N° 21.078 -publicada en el Diario Oficial el 15 de febrero de 2018, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano-, establece en su artículo quinto **“Declárase, 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, que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunes con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público”,** y que **“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”** (Lo destacado es propio).
3. Donde, en lo que interesa, el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - en su texto sustituido por la ley N° 21.450, que aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional-, preceptúa en su inciso primero, que **“Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de**

proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana” (Lo destacado es propio).

4. Los incisos segundo y tercero del citado artículo 184, disponen respectivamente, que “El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173” y que “El plan regulador comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos serán aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109”.
5. Por su parte, el inciso cuarto del referido artículo 184, indica que “Con todo, en aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, necesariamente deberán respetarse las normas urbanísticas que el plan regulador establezca o hubiere establecido para resguardar los valores y atributos por los cuales dichas zonas fueron protegidas. En consecuencia, en tales áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, no podrán establecerse incentivos normativos” (Lo destacado es propio).
6. Al respecto, teniendo presente preliminarmente que, a través del Dictamen E240671N22 de fecha 29.07.2022, que en definitiva no accede a una reconsideración del Dictamen N°2.745, de 2019, cuyo pronunciamiento se determinó, en lo que interesa, y por los motivos que ahí se expresan, ...“que la referida declaración de validez se encuentra circunscrita a las condiciones e incentivos que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, en la medida que ellos se ajusten a los preceptos de los artículos 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y, por cierto, en tanto en general no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor. Además, que aquella validación no es absoluta -comprensiva de todos los incentivos y condiciones anteriores a la época indicada- sino que se ha efectuado en función del sentido y alcance de los mencionados artículos 183 y 184, de manera que la validez de los mismos debe ser determinada sobre la base del cumplimiento de la nueva regulación en lo que corresponda”. (Lo destacado es propio).
7. Teniendo en consideración la modificada DDU 413 a través de la DDU 475 de fecha 03.01.2023, complementada por la DDU 500 de fecha 22.05.2024, es posible indicar que las normas complementarias contenidas en la Zona ZE – Zona de Expansión Urbana, del Plan Regulador Comunal de Peumo, que refiere específicamente a que “En predios no menores a 2 Hás, se podrá asimilar las condiciones de urbanización de la zona consolidada inmediata”, esta SEREMI MINVU, en razón de sus facultades de interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial, tras lo planteado en el presente documento y especialmente considerando los cambios legales introducidos por la Ley N° 21.450, que aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, por sobre todo, teniendo en consideración los argumentos planteados por la autoridad local, que se enmarcan dentro del sentido y alcance de la normativa analizada, buscando “la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana”.

8. Con todo, esta SEREMI MINVU, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, ha elaborado una Ficha de Evaluación Normativa para Adquisición de Terrenos, para el citado predio de la Sucesión Fuentes, que corresponde a la IDI SIBIS 06-01341, rol 31-08, Lote A1-a, de una superficie de 38.725,04 M2, inscrito a fojas 206 N°266 del año 2018 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peumo, cuyo predio es posible identificar en la imagen 1 Y 2 a continuación:

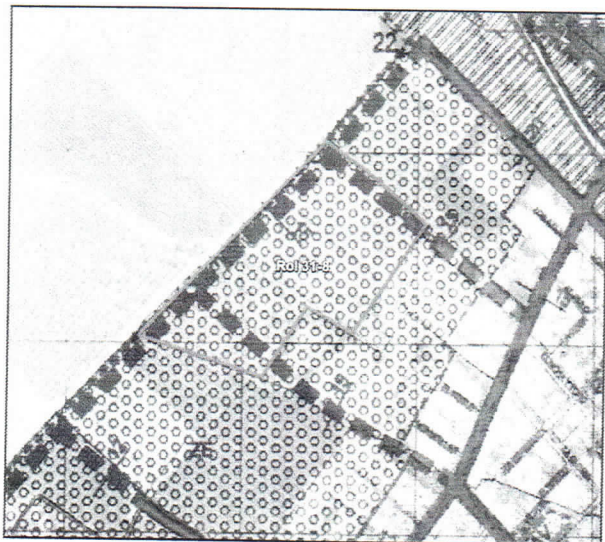


Imagen 1 (Terreno sobre PRC Peumo vigente)

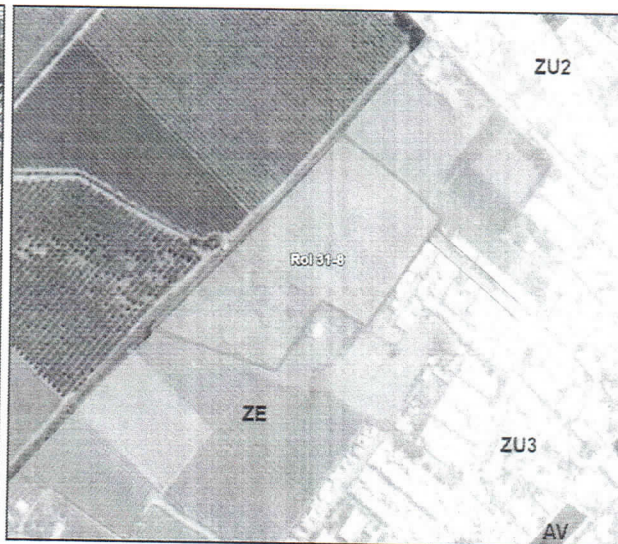


Imagen 2 (zonas urbanas consolidadas inmediatas)

9. El terreno se encuentra afecto a utilidad pública en base a las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Peumo, donde se proyecta la apertura de tres vialidades, estas son, calle Concha y Toro (perfil 15 metros), Calle Uno (perfil 15 metros) y calle Víctor Achurra (perfil 15 metros), teniendo en consideración que la vialidad consolidada corresponde a calle Concha y Toro, esta SEREMI MINVU interpreta que la zona consolidada inmediata para el predio analizado corresponde a la Zona ZU3 – Zona Residencial Mixta 3.

Es todo cuanto puedo informar.

Saluda atentamente a Ud.

LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
del Libertador General Bernardo O'Higgins

V°B° Jurídico

LABQ/PMDR/JERS/jers

Distribución:

- Citado
- DOM de Peumo
- Archivo SEREMI.
- Archivo UDUI
- Archivo PRC Peumo
- Transparencia Activa