



**TRABAJANDO
PARA USTED**

ORD. : 652

ANT. : Carta de reclamo ingresado a la SEREMI MINVU de la Región de O'Higgins el día 26.01.2026, artículo 118 bis de la LGUC, interpuesto por el Sr. Omer Silva Zamora, representante legal de la Sociedad Comercial Gastronómico Spa.

MAT. : **Rancagua:** Artículo 4° de la LGUC, interpretación a la normativa del IPT del artículo 35 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Rancagua para la zona R2 y exigencia de estacionamientos en el caso de una cafetería/fuente de soda.

ADJ. : No hay.

Int: 390

Rancagua, 17 ABR 2026

A: SR. ANDRÉS CÁCERES ALARCÓN
ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE RANCAGUA

SR. HECTOR HENRIQUEZ CONTADOR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE RANCAGUA

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

En atención a la presentación de un reclamo acogido al artículo 118° bis de la LGUC indicado en el antecedente, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins, considera que es necesario efectuar una interpretación a la aplicación del Plan Regulador Comunal de Rancagua para la zona R2 para este caso en particular, respecto de la exigencia de estacionamiento, en virtud de las disposiciones del artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), ya que esta SEREMI tiene la facultad de interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) y resolver las reclamaciones que se presenten en virtud de los artículos 12° y 118° bis de la misma ley.

En consecuencia, esta SEREMI MINVU considera necesario efectuar una interpretación sobre la aplicación del artículo 35 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal (PRC) de Rancagua, actualmente vigente específicamente en relación con la exigencia de estacionamientos para el caso de una cafetería ubicada en la zona R2, considerando el cambio de destino de vivienda a equipamiento comercio y una ampliación menor a 100 m². En función del análisis de los antecedentes es importante indicar lo siguiente:

1. **Análisis Normativo: Definición de cafetería/fuente de soda y local comercial:**

- o La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no tiene una definición única de "**local comercial**" en su artículo 1.1.2 de la OGUC (Definiciones), pero lo utiliza como la unidad base para definir estructuras mayores. Lo más cercano técnica y normativamente es en el Uso de Suelo (Art. 2.1.33 de la OGUC): Se clasifica dentro del tipo de uso Equipamiento, específicamente en la clase de **Comercio**. En la definición de términos de la OGUC aparece el de **Edificio Comercial** (Art. 1.1.2 OGUC): "**El destinado principalmente al comercio de mercaderías**".
- o Al igual que en el caso anterior, la palabra "**cafetería**" no aparece con una definición propia en el glosario del Artículo 1.1.2 de la OGUC.

**TRABAJANDO
PARA USTED**

- o La Real Academia Española (RAE) define una cafetería como un **"establecimiento donde se sirven principalmente café y otras bebidas, junto con alimentos ligeros"**. Ahora, para el caso en particular, esta corresponde a una edificación de uso residencial (actualmente) a la cual se pretende cambiar el destino a equipamiento comercio, actividad cafetería, considerando para ello una ampliación de la superficie edificada. Entonces, para este caso la cafetería, por sus características físicas y de funcionamiento observadas en la Planta de Arquitectura del expediente y su programa: Salón de Cafetería (10 mesas), Mesón de Atención, Cocina, baño del personal, baños minusválidos, guardarropía, **si corresponde a un edificio comercial, de acuerdo con la definición mencionada en el artículo 1.1.2 de la OGUC.**
- o **Fuente de Soda:** En el Dictamen E420201N23 de la Contraloría General de la República, es relevante destacar que dicho pronunciamiento aborda la definición urbanística de "fuente de soda" y su clasificación. El dictamen señala expresamente: *"...en la ordenanza no existe una definición de fuente de soda, pero se puede afirmar que las fuentes de soda corresponden a locales comerciales, por cuanto se trata de establecimientos con atención de público y consumo directo de alimentos, por lo que deben ser consideradas como equipamiento clase comercio para efectos urbanísticos"*. (el destacado es nuestro)

2. Uso de suelo R2 (Zona Residencial 2), contempla como exigencia estacionamientos, ello según lo establecido en el artículo 35 del Plan Regulador Comunal de Rancagua.

- o El artículo 35 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal (PRC) de Rancagua regula la dotación mínima de estacionamientos para diferentes tipos de actividades y usos de suelo. En el caso de locales comerciales, establece requisitos específicos según la superficie útil del proyecto.

EQUIPAMIENTO	Científico		Científico		
	Descripción	Relación	Categoría	Relación	Requisito
EQUIPAMIENTO	Centro científicos, centros tecnológicos (m2 sup. útil) (3) Mínimo 3 Estacionamientos	1/50 m2	Científico	n/a	Mínimo 10 estacionamientos
	Comercio		Comercio		
	Supermercados, Mercados, Grandes Tiendas, Centros Comerciales de todo Tamaño, Agrupaciones Comerciales de más de 500 m2 edificados. (m2 sup.útil) (3)	1/50 m2	Comercio	Superficie inferior a los 50 m2 útiles	1 estacionamiento por local
	Agrupación comercial de 200 a 500 m2. Mínimo 4 Estacionamientos (m2 sup.útil)	1/50 m2		Superficie entre los 50 y 100 m2 útiles	2 estacionamientos por local
	Restaurante, Discoteca (m2 sup.útil)	1/40 m2		Superficie entre los 100 a 500 m2 útiles	1 cada 50 m2 útiles Mínimo 5 estacionamientos
	Locales comerciales Los locales comerciales existentes, inferiores a 50 m2 de superficie total: no se exigen estacionamientos	1/50 m2		Superficie mayor a 500 m2	Mínimo 10 estacionamientos y cada 100m2 adicionales se agrega un estacionamiento de bicicleta.
	Mantenimiento, Construcción, Fajas, Venta de automóviles, Estación de Servicio Automotriz (3) Mínimo 3 Estacionamientos (m2 de recinto)	1/150 m2	Comercio		
	Bombas de Bencina y Centros de Servicio Automotriz o Servicentros (3) Mínimo 3 Estacionamientos (m2 de recinto)	1/150 m2			
	Garajes, Talleres Mecánicos de Reparación Automotriz, las Vulcanizaciones y Lubricentros (3) Mínimo 3 Estacionamientos (m2 de recinto)	1/150 m2			
	Locales de expendio de Combustibles: líquidos, sólidos o gaseosos, con excepción de las Bombas de Bencina (3) Mínimo 3 Estacionamientos (m2 de recinto)	1/150 m2			
	Culto		Culto		
	Catedrales, templos, parroquias, capillas, santuarios, sinagogas y mezquitas. Hasta 100 m2 de sup. Útil	1/50 espectadores	Culto	Superficie menor a 100 m2	Mínimo 5 estacionamientos
	Catedrales, templos, parroquias, capillas, santuarios, sinagogas y mezquitas. Sobre 100 m2 de sup. Útil	1/30 espectadores		Superficie mayor a 100 m2	Mínimo 10 estacionamientos
	Cultura (3)		Cultura		


Imagen: Extracto del cuadro de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Rancagua, que estableció condiciones de aplicación para el equipamiento de clase comercio.

3. Interpretación de la SEREMI MINVU al Plan Regulador Comunal de Rancagua por la aplicación del artículo 4° de la LGUC.

De acuerdo con lo establecido en artículo 4° de la LGUC, esta SEREMI haciendo uso de su facultad de interpretación de instrumentos de planificación territorial, en particular sobre la aplicación de la exigencia de estacionamiento para el presente referido a la zona R2 del Plan Regulador Comunal de Rancagua, y la determinación del cumplimiento de la norma urbanística de estacionamiento según el artículo 35 de su ordenanza, para un edificio comercial se estableció una fórmula **genérica de cálculo** descrita como **locales comerciales** (Edificio Comercial), en consecuencia si le es aplicable efectuar la exigencia de estacionamientos para el caso en particular de acuerdo con lo exigido en el cuadro inserto en el artículo 35 de la ordenanza del Plan Regulador Comunal de Rancagua.

Además, según el artículo 2.4.1 de la OGUC se debe tener presente que, cuando la dotación mínima de estacionamientos corresponda al rango entre 1 y 20 estacionamientos, al menos uno de ellos debe ser accesible para personas con discapacidad.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,


CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS.



V°B

Sección Jurídica

CGVG/MPCA/pmldr

Distribución:



- Andres Caceres < [redacted] >, Hector Henriquez < [redacted] > Dom de Rancagua.
- Sección Jurídica de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- Archivo del Depto. Desarrollo Urbano Seremi MINVU Región de O` Higgins
- Archivo SEREMI
- Artículo 7° de Transparencia activa.