

ORD N° 0214 /

**ANT:** Su Oficio Ord. N° 3844 de fecha 31.12.2020.

**MAT:** Aplicación artículo 55 de la LGUC y artículos 2.1.7., 2.1.19. y 2.1.21. de la OGUC.

**SANTIAGO, 20 MAY 2021**

**A : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. Mediante documento singularizado en el antecedente, esa Secretaría Ministerial solicita a esta División un pronunciamiento, respecto de si es posible aplicar el artículo 2.1.21. de la OGUC en el área rural, especialmente en la hipótesis descrita en su inciso tercero, toda vez que su aplicación podría reputarse contraria al tenor restrictivo del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que establece que *"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones"*, y sus excepciones específicas señaladas en los incisos siguientes, así como en razón de lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de la OGUC, que mandata que la *"Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplen con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial y en el informe favorable se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que. proponga el interesado."*

Lo anterior, en atención a que en la evaluación que debió efectuar esa Secretaría para aplicar el artículo 55 de la LGUC, respecto de una solicitud de Informe Favorable para un proyecto que proponía desarrollar un "Condominio Industrial", ubicado en el área rural de la comuna de Lampa, se pretendía extender a un predio de 399,9 há, las normas del Área de Interés Silvoagropecuario Mixto (ISAM 6) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que permite expresamente actividades peligrosas (entiéndase actividad productiva), a otras dos porciones del mismo predio, a saber, Área de Interés Agropecuario Exclusivo, y Área de Interés Silvoagropecuario Mixto 7 (ISAM 7), aduciendo que el predio está regulado por 3 áreas normativas del PRMS, con lo cual se podría aplicar el artículo 2.1.21 de la OGUC, que conforme a su inciso tercero, permitiría extender usos de suelo

menos esté permitido en un 30% del mismo y que dicha actividad no se encuentre "expresamente prohibida".

Añade que, no obstante que dicha Secretaría ya dictó un Informe Desfavorable respecto del proyecto y resolvió las impugnaciones presentadas por los titulares, es previsible que, *"además del caso concreto que motiva la consulta que busca extender la zona ISAM-6 del instrumento de planificación territorial ya referido"*, puedan existir otras solicitudes de aplicación del artículo 55 de la LGUC en el futuro en el área rural, razón por la cual se hace necesario contar con una interpretación de la aplicabilidad del artículo 2.1.21. de la OGUC, por parte de esta División, en particular en cuanto a su inciso tercero y quinto, conforme a las atribuciones que le otorga el artículo 4º de la LGUC.

2. Sobre la materia, cabe señalar en primer lugar que no corresponde a esta División pronunciarse sobre casos específicos como el expuesto en su presentación, así como tampoco respecto de las actuaciones de esa Secretaría o de la Municipalidad mencionada, o respecto de las normas contenidas en el PRMS, ya que la labor de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, así como la facultad de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, han sido conferidas a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo por el artículo 4º de la LGUC.

La facultad conferida a esta División por el mismo artículo señalado en el párrafo anterior, solo se limita a impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la LGUC y su Ordenanza General, mediante circulares. Por tal razón, lo señalado en este documento no debe entenderse como un pronunciamiento del caso específico planteado, de las actuaciones de los organismos involucrados, ni tampoco del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, sino más bien una alusión a las instrucciones que ya se han impartido por esta División mediante innumerables circulares, a los dictámenes de la Contraloría General de la República asociados y a evidenciar lo que la propia normativa señala.

3. De lo dispuesto en el artículo 2.1.21. de la OGUC, así como de lo instruido en las diversas Circulares que esta División ha emitido respecto de su aplicación, se desprende que el inciso primero del artículo 2.1.21. de la OGUC establece una regla general, que consiste que en los casos en que un predio quede afecto a dos o más zonas de uno o más IPTs, las disposiciones de éstos, se aplicarán en cada una de dichas zonas.

No obstante, el mismo artículo, establece algunas normas urbanísticas que podrán promediarse y luego ser distribuidas en el predio, y adicionalmente permite algunas excepciones respecto de los usos de suelo.

Una de ellas, contenida en su inciso tercero, establece específicamente que *“Si del predio afecta a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.”*.

En el inciso final del mismo artículo, se estipula que *“Lo dispuesto en este artículo es **sin desmedro** de la aplicación, cuando corresponda, del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”* (destacado nuestro).

Dado que el artículo 55 solo es aplicable en el área rural, y conforme a lo observado en el dictamen N° 10.549 de 2015, de la Contraloría General de la República, es posible sostener que el artículo 2.1.21. es aplicable en el área rural, no obstante, establece una clara prevención, que es que se efectúe sin desmedro, o sin perjuicio, de la aplicación del artículo 55° de la LGUC, en los casos que corresponda.

4. En línea con lo mencionado, las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC –como excepciones a la regla general que establece que *“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”*-, deben someterse a las reglas que establece el artículo 2.1.19. de la OGUC, dentro de las cuales, el inciso tercero mandata que *“La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones **cumplen con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial**”*, cuestión que –para los efectos de aplicación del artículo 55- solo puede entenderse aplicable en las áreas rurales planificadas por un Plan Regulador Intercomunal (PRI) o un Plan Regulador Metropolitano (PRM). (destacado nuestro).

En efecto, según el artículo 2.1.7. de la OGUC, en su numeral 3 del inciso tercero, se faculta a los PRI o PRM a establecer normas en el área rural. Entre dichas normas, se encuentran las de *“Establecer los usos de suelo, **para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**”*, la de definir áreas de riesgo o zonas no edificables y la de reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural. (destacado nuestro).

5. A lo antes dicho, se debe agregar que el artículo 2.1.21. de la OGUC no hace mención a las normas correspondientes a las áreas de riesgo o las zonas no edificables, así como tampoco a las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, en razón de lo cual se debe concluir que estas normas no se pueden alterar, y por lo tanto deben cumplir con la regla general, que es que las normas se aplican en la zona o subzona respectiva.
  
6. En conclusión, si bien el artículo 2.1.21. de la OGUC es aplicable en el área rural, su aplicación no puede entenderse a todo evento en dichas áreas, ya que deben tenerse en cuenta las precauciones que la propia normativa estableció para su aplicación, contenidas en los artículos 2.1.19. y 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, teniendo presente, además, las normas que no pueden extenderse al resto del predio.

Todo ello es concordante con el dictamen N° 59.908 de 2011 de la Contraloría General de la República que, entre otros aspectos, señala que la aplicación del artículo 55 de la LGUC supone la consideración de los usos de suelo contemplados en el área rural de los PRI o PRM, sin perjuicio que se debe añadir lo señalado en diversas Circulares emitidas por esta División, en el sentido que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo siempre debe cumplir con otro mandato, contenido en el inciso segundo del mencionado artículo 55, que es cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Saluda atentamente a Usted,



**ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

*RMS*  
RMS / JAV  
Folio 1432 - OFPA 2309

Distribución:

1. Destinatario
2. Departamento de Planificación y Normas Urbanas – DDU
3. Oficina de Partes – DDU