



## Base de Dictámenes

MUN, modificación plan regulador intercomunal, terrenos desafectados, aplicación normas urbanísticas supletorias, usos de suelo, áreas verdes, parques, requisitos

### NÚMERO DICTAMEN

E94927N25

### NUEVO:

SI

### RECONSIDERADO:

NO

### ACLARADO:

NO

### APLICADO:

NO

### COMPLEMENTADO:

NO

### ORIGEN:

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

### CRITERIO:

GENERA JURISPRUDENCIA

### FECHA DOCUMENTO

09-06-2025

### REACTIVADO:

NO

### RECONSIDERADO PARCIAL:

NO

### ALTERADO:

NO

### CONFIRMADO:

NO

### CARÁCTER:

NNN

### DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictamen 32363/2013

Acción	Dictamen	Año
Aplica	032363N	2013

### FUENTES LEGALES

DFL 458/75 vivie art/28 inc/1 DFL 458/75 vivie art/28 quinquies inc/1 DFL 458/75 vivie art/38 inc/1 DTO 47/92 vivie art/2/1/2 inc/3 DTO 47/92 vivie art/2/1/7 num/2 lt/c DTO 47/92 vivie art/2/1/7 num/2 lt/d DTO 47/92 vivie art/2/1/7 num/2 lt/e DTO 47/92 vivie art/2/1/7 num/2 lt/g DTO 47/92 vivie art/2/1/9 inc/8

### MATERIA

Sobre procedencia de aplicar normas urbanísticas supletorias del artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en terrenos que indica, desafectados por la modificación del respectivo plan regulador intercomunal.

[DOCUMENTO COMPLETO](#)

## I. Antecedentes

La Municipalidad de Chillán consulta sobre la procedencia de aplicar el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, en aquellos terrenos que fueron desafectados por la modificación del Plan Regulador Intercomunal de Chillán-Chillán Viejo y que, según indica, no estarían normadas por el plan regulador comunal vigente.

Expone, en lo esencial, que ciertos terrenos que el referido Plan Regulador Intercomunal -aprobado por la resolución N° 14, de 2007, del Gobierno Regional del Biobío-, destinó a actividades productivas y/o infraestructura de impacto intercomunal (emplazados en las zonas ZI, ZBA y ZIT), áreas verdes intercomunales (ubicados en la zona ZAV) y vialidad troncal, no fueron considerados para tales destinos en la actualización de dicho instrumento de planificación sancionada por la resolución N° 174, de 2023, del Gobierno Regional de Ñuble, por lo que, a su juicio, quedaron sin regulación.

Por otra parte, la señora Ingrid Rodas Krause, en representación de Inmobiliaria Viviendas 2000 SpA, solicita que se declare que a una franja del predio de propiedad de su representada -destinada a vía troncal en el Plan Regulador Intercomunal de Chillán-Chillán Viejo y posteriormente eliminada por la citada actualización-, no le resulta aplicable dicho artículo 28 quinquies -como lo determinó la Dirección de Obras Municipales de Chillán en el certificado de informaciones previas (CIP) N° 524, de 2024-, sino que las normas urbanísticas establecidas en el Plan Regulador Comunal de Chillán -aprobado por el decreto N° 7.458, de 2016, de la Municipalidad de Chillán- para la Zona Urbana ZH-5, que es donde se emplaza.

Recabados sus pareceres, informaron la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Ñuble.

## II. Fundamento jurídico

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece, en su artículo 28, inciso primero, que “La planificación urbana se efectuará en tres niveles de acción, que corresponden a tres tipos de áreas: nacional, intercomunal y comunal”, añadiendo, en su inciso segundo, que “Cada instrumento de planificación urbana tendrá un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás”.

Luego, su artículo 28 quinquies, que fija normas urbanísticas supletorias para territorios sin planificación comunal o seccional, prescribe, en su inciso primero, que “Las construcciones que se levanten en zonas urbanas que no estén normadas por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional deberán ajustarse, mientras mantengan esta situación”, a las disposiciones que indica, relativas a la altura máxima, densidad, sistema de agrupamiento de las edificaciones, características arquitectónicas y volumétricas, líneas oficiales y de edificación, trama vial existente, y las demás normas urbanísticas supletorias que, para estos efectos y reconociendo las condiciones locales y de diversidad territorial, señale la Ordenanza General.

Enseguida, su artículo 38 preceptúa, en su inciso primero, que “Las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones”.

Por su parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de la cartera del ramo- previene, en su artículo 2.1.2., inciso tercero, en lo pertinente, que “En aquellas zonas urbanas que no estén normadas por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional, situación aplicable en los casos regulados únicamente por un límite urbano, aplicarán las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

Además, su artículo 2.1.7., numeral 2, literales c), d), e) y g), previene que el ámbito propio de acción de la planificación urbana intercomunal abarca “Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”; “Las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal”; “Las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal”; y “La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal”.

A su turno, el artículo 2.1.9., inciso octavo, indica que “Las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal se entenderán automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunales”.

Finalmente, es del caso hacer presente que a través del dictamen N° 32.363, de 2013, se concluyó, en armonía con la normativa que cita, que las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.

### III. Análisis y conclusión

De los antecedentes analizados se advierte que el Plan Regulador Intercomunal de Chillán-Chillán Viejo (PRICH-2007) estableció, entre otras, las zonas ZI, ZBA y ZIT -destinadas a actividades productivas y/o infraestructura de impacto intercomunal-, ZAV -áreas verdes y parques intercomunales- y vialidad troncal.

También, que el Plan Regulador Comunal de Chillán, además de reconocer las mencionadas zonas ZI, ZBA, ZIT y ZAV, recogió la vialidad troncal prevista en el PRICH-2007. Sin embargo, cabe precisar que, en relación con las zonas ZI, ZBA y ZIT, dicho plan regulador comunal, además, estableció una regulación complementaria propia de su ámbito de competencia.

En el mismo sentido, el Plan Regulador Comunal de Chillán Viejo -aprobado por el decreto N° 4.505, de 2012, de la Municipalidad de Chillán Viejo- fijó con una regulación complementaria la zona ZM-3, en el sector definido como ZI en el PRICH-2007.

Puntualizado lo anterior, cabe anotar que a través de la actualización del referido PRICH-2007 se suprimieron parte de sus zonas ZI, ZBA y ZIT, las que fueron calificadas como “áreas urbanas”.

Pues bien, considerando que, de acuerdo con el artículo 2.1.7. de la OGUC, es facultad exclusiva de los planes reguladores intercomunales la definición de las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal y para las actividades productivas de impacto intercomunal -lo que incluye su emplazamiento-, es dable concluir que en las referidas “áreas urbanas” -que corresponden a las zonas ZI, ZBA y ZIT del Plan Regulador Comunal de Chillán, y a la zona ZM-3 del Plan Regulador Comunal de Chillán Viejo- no es posible emplazar infraestructura ni actividades productivas de ese nivel.

No obstante, teniendo presente que tales zonas se encuentran normadas por los respectivos planes reguladores comunales en el ámbito propio de su competencia -por ejemplo, admitiendo una serie de usos de suelo del nivel de planificación comunal-, es dable concluir que debe estarse a esa regulación y, por tanto, que a su respecto no resulta aplicable el citado artículo 28 quinquies de la LGUC.

Por otra parte, en lo relativo a las zonas ZAV del aludido Plan Regulador Intercomunal, es del caso hacer presente que su modificación eliminó ciertas áreas verdes y parques en la comuna de Chillán, que estaban reconocidos por su Plan Regulador Comunal.

Pues bien, considerando que la fijación de áreas verdes y parques de nivel intercomunal constituyen una materia de competencia de los instrumentos de planificación intercomunal, debe concluirse que los terrenos correspondientes a esos destinos se encuentran actualmente sin regulación -con excepción del límite urbano previsto en el Plan Regulador Comunal de Chillán-, de lo que se sigue, coincidiendo con lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y

Urbanismo, que a su respecto resultan aplicables las normas urbanísticas supletorias previstas en el artículo 28 quinquies de la LGUC.

Lo propio acontece con las vías troncales que fueron desafectadas por la modificación del citado Plan Regulador Intercomunal.

Con todo, cumple con precisar que tales normas urbanísticas supletorias no son aplicables a las áreas verdes que actualmente tienen el carácter de bienes nacionales de uso público, ni a aquellas que corresponden exclusivamente a áreas verdes comunales.

Finalmente, en relación con la solicitud efectuada por la señora Ingrid Rodas Krause, y teniendo presente lo antes concluido, es menester señalar que no se advierte reproche que formular respecto de la observación contenida en el CIP N° 524, de 2024, de la Dirección de Obras Municipales de Chillán, en orden a que la propiedad en cuestión se ubica en la zona ZH-5 y “además se encuentra emplazada en Zona No Normada”, por lo cual le resulta aplicable el artículo 28 quinquies de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden de la Contralora General de la República

Víctor Hugo Merino Rojas

Subcontralor General

