

CIRCULAR ORD. N° 0138 /

MAT.: Aplicación en área rural de las disposiciones de Planes Intercomunales vigentes y respecto del ámbito que pueden reglamentar los nuevos Planes Intercomunales, deroga instrucciones de Circular N°45 del 20.01.98 DDU 26, sobre usos de suelo y subdivisión en el área rural.

PLANIFICACIÓN; PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL, ÁMBITO DE ACCIÓN EN EL ÁREA RURAL, NORMAS TÁCITAMENTE DEROGADAS.

SANTIAGO, 15 ABR. 2005

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en virtud de las reiteradas consultas sobre las disposiciones que deben aplicarse en los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos en el **área rural**, se ha estimado necesario emitir la presente circular que precisa las disposiciones que corresponde aplicar para cada caso en consideración a que de conformidad al inciso segundo del artículo 2.1.1. de la Ordenanza General, algunas disposiciones de dichos instrumentos de planificación, **se encuentran tácitamente derogadas por la supremacía de la normativa de urbanismo y construcciones vigente.**

Por lo mismo se derogan, también en esta Circular, todas aquellas materias contenidas en la Circular N°45 del 20.01.98 **DDU 26**, en lo relativo a usos de suelo y subdivisiones en el área rural de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos.

1. El artículo 35° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, define en forma genérica los contenidos que pueden abordar los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos. Disposición que se encuentra reglamentada en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General, que precisa el ámbito de competencia de dichos instrumentos de planificación.
2. En el **área rural** de estos instrumentos de planificación se **aplican las siguientes disposiciones legales y reglamentarias** vigentes:
 - a) Artículo 2.1.7. inciso tercero, número 3 de la Ordenanza General, relativo a; las zonas o condiciones a cumplir para la instalación de **industrias molestas y peligrosas**, los **vertederos de basura** y las **instalaciones de alto riesgo**, como las que involucren radioactividad, almacenamiento de explosivos o productos inflamables, químicos tóxicos, residuos industriales o mineros.
 - b) Artículo 2.1.7. inciso cuarto, letra a) de la Ordenanza General, relativo a; la determinación de **áreas de riesgo**, por constituir un peligro para los asentamientos humanos, conforme al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General.
 - c) Artículo 2.1.7. inciso cuarto, letra b) de la Ordenanza General, relativo a; la determinación de **áreas de protección ambiental** de recursos de valor natural, en conformidad al artículo 2.1.18. de dicho reglamento.

- d) El inciso final del artículo 2.1.20. de la Ordenanza General, relativo a; la **superficie predial mínima** en el área rural.
- e) El artículo 2.1.29. de la Ordenanza General, relativo a; establecer las condiciones que permitan el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para el tipo de uso de suelo de **infraestructura**.
- f) Las autorizaciones para las construcciones señaladas en el **artículo 55°** de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a:
 - Las construcciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.
 - El procedimiento que se debe aplicar para subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.
 - El procedimiento para autorizar construcciones, sin mediar subdivisión, para los destinos industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones.
- g) El **artículo 2.1.19.** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que reglamenta el artículo 55° antes citado.
- h) El **Decreto Ley N°3.516** sobre división de predios rústicos, relativo a; los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, los cuales podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.
- i) Las predios que tuvieren **protección oficial** por otras Leyes con incidencia en el territorio rural normado, por ejemplo; el Código Minero, Ley de Bosques, Ley Indígena, Ley de Monumentos Nacionales, entre otras.

3. De las disposiciones traídas a colación es posible determinar que, en el área rural se distinguen dos situaciones, la primera cuando se trata de los Planes Reguladores Intercomunales y la segunda; cuando se trata de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

Teniendo esto en consideración, se señalan a continuación las **disposiciones que puede normar cada instrumento** sobre usos de suelo y subdivisión:

PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES	PLANES REGULADORES METROPOLITANOS DE SANTIAGO, VALPARAÍSO Y CONCEPCIÓN
<p style="text-align: center;">USOS DE SUELO (Nota 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las zonas o condiciones a cumplir para la instalación de industrias molestas y peligrosas. - Las zonas o condiciones a cumplir para la instalación de vertederos de basura, disposición final de residuos sólidos, plantas de tratamiento de aguas servidas. - Las zonas o condiciones a cumplir para instalaciones de alto riesgo, como las que involucren radioactividad, almacenamiento de explosivos o productos inflamables, químicos tóxicos, o residuos industriales o mineros. - Las condiciones para el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para la infraestructura de transportes, sanitaria y energética. - La determinación de áreas de riesgo, por constituir un peligro para los asentamientos humanos, conforme al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General. - La determinación de áreas de protección ambiental de recursos de valor natural, de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General. 	<p style="text-align: center;">USOS DE SUELO (Nota 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las zonas o condiciones a cumplir para la instalación de industrias molestas y peligrosas. - Las zonas o condiciones a cumplir para la instalación de vertederos de basura, disposición final de residuos sólidos, plantas de tratamiento de aguas servidas. - Las zonas o condiciones a cumplir para instalaciones de alto riesgo, como las que involucren radioactividad, almacenamiento de explosivos o productos inflamables, químicos tóxicos, o residuos industriales o mineros. - Las condiciones para el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para la infraestructura de transportes, sanitaria y energética. - La determinación de áreas de riesgo, por constituir un peligro para los asentamientos humanos, conforme al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General. - La determinación de áreas de protección ambiental de recursos de valor natural, de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General.
SUBDIVISIÓN	SUBDIVISIÓN
<ul style="list-style-type: none"> - No puede establecer normas de superficie predial mínima, se rige por el D.L. 3516. 	<ul style="list-style-type: none"> - Puede establecer normas de subdivisión predial, de conformidad a lo preceptuado en el inciso final del artículo 2.1.20. de la Ordenanza General.

* *Nota 1:* Cuando el instrumento señale **condiciones** para la localización de una determinada actividad, con el fin de mitigar los impactos que la actividad genere en su entorno, lo puede establecer con condiciones relativas a; superficie mínima donde se podrá localizar la actividad, distanciamientos a medianeros o a viviendas existentes, a centros poblados, ocupación de suelo con edificaciones destinadas a estas actividades, características de los cierros, exigencias de arborización hacia los deslindes y hacia las vías públicas, entre otras.

4. De lo anterior, se desprende que en las áreas rurales de los Planes Reguladores Intercomunales, en materia de usos de suelo sólo se puede normar lo señalado en la tabla precedente, pero dicho instrumento no tiene facultades para regular la subdivisión predial, toda vez que, en éstas áreas rige el D.L. N° 3.516, como también el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para los destinos y de conformidad al procedimiento señalado en dicha disposición.

OFJ/MLC

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Srta. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
4. Sres. Jefes de División MINVU.
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
6. Sres. Directores Regionales SERVIU.
7. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
8. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
10. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
11. Sres. Unidad de Patrimonio Urbano (UPU). Subsecretaría.
12. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Instituto de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile.
17. Asociación Chilena de Municipalidades.
18. Biblioteca MINVU.
19. Mapoteca D.D.U.
20. Oficina de Partes D.D.U.
21. Oficina de Partes MINVU.