

CIRCULAR ORD. N° 0016

**MAT.:** Aplicación del artículo 2.1.3. y 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Deja sin efecto Circular Ord. N° 270 DDU 139 de fecha 12.10.04.

**PLANIFICACIÓN URBANA, ÁMBITO DE ACCIÓN PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL Y PLAN REGULADOR COMUNAL; NORMAS PROVISORIAS CON CARÁCTER SUPLETORIO.**

SANTIAGO, 10 ENE. 2008

**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División el Secretario Ejecutivo del Consejo Regional de la Región de Valparaíso, quien solicita se le aclaren una serie de aspectos relacionados con la aplicación del artículo 2.1.3., relativo al ámbito de aplicación de los instrumentos de planificación territorial y a la facultad de incorporar disposiciones transitorias con carácter supletorio, y del artículo 2.1.7. que dice relación con la planificación intercomunal o metropolitana, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. Por considerar de interés general las temáticas abordadas, se emite la presente Circular que responde a una serie de consultas, según se transcriben a continuación:

a) *¿Qué se entiende por "territorios no planificados"?*

El inciso segundo del mencionado artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que, sin perjuicio de que cada instrumento de planificación territorial debe realizarse según el ámbito de acción que le es propio, tanto los planes reguladores intercomunales como comunales, podrán establecer disposiciones transitorias del otro nivel, siempre y cuando dichas disposiciones se establezcan para territorios no planificados, vale decir, en territorios que no se encuentren incluidos o que no hayan sido normados en el otro nivel de planificación.

- b) **¿A qué se refieren específicamente las disposiciones transitorias señaladas en el artículo 2.1.3.? ¿Comprende la definición de usos de suelo, las densidades y la subdivisión predial, por ejemplo?**

Las disposiciones transitorias que en estos casos pueden establecer los planes reguladores intercomunales o comunales, pueden **ser cualquiera de las que le corresponda al otro nivel en su ámbito de acción propio.**

En tal sentido, el **ámbito de acción** propio del Plan Regulador Comunal y del Plan Regulador Intercomunal es el que se señala a continuación:

• **PLAN REGULADOR COMUNAL:**

Este nivel de planificación se encuentra facultado para fijar las **normas urbanísticas**, las que se encuentran establecidas en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, disposición modificada por la Ley N° 20.016, D.O. 27.05.05.

Este nivel de planificación comunal, puede establecer disposiciones diferenciadas sobre la base de todas o sólo de algunas de las **normas urbanísticas** contenidas en este artículo en **función de las características y complejidad de cada comuna.**

Estas **normas urbanísticas** están referidas a:

- a. **Usos de suelo**, incluido en éste: el límite urbano de sus centros poblados; la red vial pública y su clasificación de acuerdo a los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3.; la determinación de la línea de edificación; las disposiciones relativas a la instalación de publicidad, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.7.10.; la zonificación o definición de subzonas en que se dividirá la comuna y/o las condiciones o requisitos a cumplir para la localización de los distintos tipos de usos de suelo y sus actividades en relación con las normas urbanísticas, incluido el subsuelo; las disposiciones relativas a la ocupación del subsuelo de los bienes nacionales de uso público, de conformidad a la Ley N° 19.425 que introduce modificaciones a la L.O.C.M.; la redefinición de equipamientos de conformidad al inciso segundo del artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
- b. **Cesiones**, referido a: la determinación de las proporciones **entre frente y fondo** de las superficies a ceder para áreas verdes, de conformidad al inciso final número 2. del artículo 2.2.5.; las exigencias de plantaciones y obras de ornato para las superficies a ceder en loteos, proyectos acogidos a la Ley N° 19.537 cuyo predio esté afecto a utilidad pública y división de un predio afecto a utilidad pública, de conformidad al artículo 3.2.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- c. **Sistemas de agrupamiento**, referido a: el agrupamiento de las edificaciones de conformidad al artículo 2.6.1.; las características y la profundidad de la edificación continua, de conformidad al artículo 2.6.1.; las características de las construcciones especiales de conformidad al Capítulo 7 del Título 2 de la **Planificación** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- d. **Coefficientes de constructibilidad**,

- e. **Coefficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores,**
- f. **Superficie predial mínima,** de conformidad al artículo 2.1.20. de la Ordenanza General.
- g. **Alturas máximas de edificación,** referida a: la altura máxima de las edificaciones conforme al artículo 2.1.23.; la altura máxima de la edificación continua; la altura de la edificación aislada sobre la continua; la altura y las características de los cierros, de conformidad a los artículos 2.5.1. y 4.13.7. de la Ordenanza General.
- h. **Adosamientos,** de conformidad al artículo 2.6.2. de la Ordenanza General.
- i. **Distanciamientos,** referidos a: los distanciamientos mínimos a los medianeros; los distanciamientos o zonas inexcavadas en los subterráneos, de conformidad al artículo 2.6.3. de la Ordenanza General; los distanciamientos de los edificios colectivos de conformidad al inciso final del artículo 4.1.13. de la Ordenanza General.
- j. **Antejardines,** referido a: el ancho de la franja entre la línea oficial y línea de edificación; las disposiciones sobre construcciones en el antejardín, de conformidad al artículo 2.5.8. de la Ordenanza General; las construcciones permitidas en el subsuelo, de conformidad al inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General.
- k. **Ochavos,** conforme a los artículos 2.5.3. y 2.5.4. de la Ordenanza General.
- l. **Rasantes,** según lo dispone el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General.
- m. **Densidades máximas,** de conformidad al artículo 2.1.22. de la Ordenanza General.
- n. **Estacionamientos,** según destino de las edificaciones, de conformidad a los artículos 2.4.1. y 2.4.2. de la Ordenanza General.
- o. **Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública,** referidas a: los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública para vías colectoras de conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y los parques comunales de conformidad al referido artículo.
- p. **Áreas de riesgo,** señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General y,
- q. **Áreas de Protección,** correspondiendo en este caso definir los inmuebles y zonas de conservación histórica de conformidad al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y reconocer las áreas oficialmente protegidas de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General.

- **PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL:**

El **ámbito de acción** de este instrumento se encuentra establecido en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General, el cual sólo puede establecer las siguientes normas, las cuales son obligatorias para los planes reguladores comunales:

- a. La definición de los **límites de extensión urbana**.
- b. El **trazado de las vías expresas y troncales**.
- c. La determinación de las zonas o condiciones a cumplir para las **construcciones e instalaciones de alto impacto**.
- d. La determinación de las **áreas de desarrollo prioritario**.
- e. La fijación de **densidades promedio**, aplicables sólo para la elaboración o modificación de los planes reguladores comunales.
- f. La fijación de los **porcentajes mínimos de superficie urbana** para dar cabida a la localización de **equipamiento**, aplicables sólo para la elaboración de los planes reguladores comunales.
- g. La determinación de las **áreas verdes de nivel intercomunal**.
- h. La determinación de **áreas de riesgo**.
- i. **Reconocer las áreas de protección ambiental de recursos de valor natural**, oficialmente protegidas.

Teniendo presente lo anterior, la disposición contenida en el inciso segundo del artículo 2.1.3. en análisis, que permite fijar **disposiciones transitorias con carácter supletorio**, permite tanto a los planes reguladores intercomunales como a los planes reguladores comunales fijar alguna o todas las normas del ámbito de acción propio del otro nivel, en los términos señalados en la citada disposición.

Dichas normas supletorias, deben ser establecidas en un **articulado transitorio**, las que quedarán **sin efecto al momento de entrar en vigencia** el instrumento de planificación que determine las normas en virtud de su ámbito de su competencia y de modo alguno serán imperativas para el mismo.

- c) *Si un territorio está normado por un instrumento de planificación intercomunal como zona de extensión urbana, condición reconocida como tal en el instrumento de planificación territorial de nivel comunal; las normas que se definen en un nuevo plan regulador intercomunal ¿pueden tener el carácter de supletoriedad al momento de entrar en vigencia este último? O ¿tienen un carácter de permanente?*

Tal como lo establece el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las disposiciones de carácter supletorio **son transitorias**, quedando sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de plani-

ficación territorial que actúe según su ámbito de competencia propio, es decir, si un instrumento de escala comunal hizo suyas las normas que supletoriamente propuso el nivel intercomunal, una modificación posterior de este último no puede alterar disposiciones de escala comunal, y sólo podrá modificar las de su propio nivel, en este caso, las de escala intercomunal.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe recordar que, conforme lo dispone el artículo 35 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.7. de su Ordenanza General, los planes reguladores intercomunales están facultados para definir los **límites de extensión urbana**, por lo tanto, si este límite es modificado en el nivel intercomunal, se entenderá automáticamente incorporado a los planes reguladores comunales.

Se sugiere revisar además, la Circular Ord. N° 628, DDU - Específica N° 69/2007 de esta División, que atendió consulta de la Región Metropolitana sobre una materia similar.

- d) *¿Es posible establecer en un área de extensión urbana de un nuevo plan regulador intercomunal, ya definida anteriormente en el instrumento de planificación intercomunal vigente, la condición de elaborar un instrumento de nivel propio del ámbito de acción comunal que establezca normas de urbanización y de edificación para el otorgamiento de permisos para la ejecución de anteproyectos o proyectos a desarrollarse en dichas áreas?*

Al respecto, se debe mencionar que el artículo 47 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones determina la obligatoriedad de contar con Plan Regulador Comunal a aquellas comunas que estén sujetas a planificación urbana intercomunal. Mientras no se cuente con un Plan Regulador Comunal –que deberá fijar las normas urbanísticas que le corresponden a su ámbito de acción–, serán aplicables las disposiciones supletorias que establezca para este efecto el Plan Regulador Intercomunal, instrumento que al incorporar un área a la planificación debe establecer normas que rijan a los permisos que se aprueben en esas áreas, no siendo procedente que se dejen esos terrenos sin posibilidad de desarrollo a la espera de que se planifique.

3. Respecto del artículo 2.1.7., específicamente en relación a las densidades promedio, se consulta lo siguiente:

- a) *¿Qué se entiende por densidades promedio?*

El numeral 5 del inciso tercero del artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone que dentro de las facultades de los planes reguladores intercomunales, está la de fijar las **densidades promedio** para los centros urbanos, preferentemente diferenciada por comuna, las que sólo aplican para la elaboración o modificación de los planes reguladores comunales, vale decir, el Plan Regulador Intercomunal no puede fijar la "densidad máxima" para los proyectos localizados en una zona específica salvo, como hemos visto en las respuestas anteriores, que este Plan actúe supletoriamente conforme al artículo 2.1.3. del mismo cuerpo reglamentario.

En tal sentido, la densidad promedio corresponde a la fracción resultante de la cantidad máxima de habitantes –o viviendas en su caso-, por la superficie urbana normada en dicho instrumento, de conformidad a lo que se establezca en el Plan Regulador Intercomunal.

- b) *¿Es posible que un municipio, al momento de incorporar en su área urbana, una zona de extensión urbana modifique la densidad definida para dicha zona utilizando la densidad promedio comunal fijada en el plan regulador intercomunal?*

Efectivamente, en el momento que el Plan Regulador Comunal incorpora el área de extensión urbana definida en el Plan Regulador Intercomunal, deberá definir las densidades máximas que se aplicarán a los proyectos que allí se aprueben, debido a que como antes se señaló ésta es una norma urbanística propia del nivel comunal, no obstante, dicha incorporación implicará un recálculo de la densidad promedio -que le fijó el Plan Regulador Intercomunal-, para verificar su cumplimiento, conforme se indicó en la respuesta anterior.

4. Por último, se deja sin efecto Circular Ord. N° 270 DDU 139 de fecha 12.10.04, toda vez que la disposición contenida en el artículo 2.1.3. fue modificada por D.S. N° 103 de fecha 11.07.07.

Saluda atentamente a Ud.,



**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
JEFE División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	52	54	55(*)	57	59	61	72(*)	75
76	77	78	82	84	87	89	91	95	96
105	106	107	109	110	112	114	115	116	117
118	123	124	126	127	129	130	132	133	134
135	136	137	138	141	142	143	144	145	146
147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162	163	164	165	166
167	168	169	170	171	172	173	174	175	176
177	178	179	180	181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192	193	194	195	

(\*) Ver Circular DDU 160 N° 005 de 20.01.06.

OFJ/JAA

**DISTRIBUCIÓN.**

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU

9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU

DEROGADA