

**CIRCULAR ORD. N° 0935 /**

**MAT.:** Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales.

Deja sin efecto Circular N° 1068 de fecha 27.10.99, **DDU 55**.

**PLANIFICACIÓN URBANA, FORMULACIÓN Y CONTENIDOS PLAN REGULADOR COMUNAL.**

**SANTIAGO, 01 DIC. 2009**

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

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y habiendo transcurrido 10 años desde la emisión de la Circular N° 1068 de fecha 27.10.99, **DDU 55**, se ha estimado necesario emitir la presente circular que instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de los Planes Reguladores Comunales y deja sin efecto la referida Circular **DDU 55**.

Lo anterior, por la necesidad de adecuar la elaboración de los planes reguladores comunales y sus modificaciones, a los cambios urbanos, institucionales, reglamentarios y metodológicos ocurridos en la última década.

La presente circular presenta una breve descripción de los aspectos más relevantes del nuevo contexto urbano que los planes deben considerar, así como una detallada descripción de los aspectos asociados a los estudios, normas que éstos definen, así como el proceso de aprobación de los planes reguladores comunales y sus modificaciones.

Se busca con ello, no sólo ayudar a las autoridades locales y profesionales de la planificación urbana en la ejecución de planes reguladores comunales conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza General, sino que facilitar la construcción de planes capaces de adecuar sustentablemente las demandas urbanas propias de cada comuna y garantizar a la comunidad el acceso a los aspectos técnicos de uno de los instrumentos públicos de mayor impacto en la calidad de vida de sus barrios y comunas.

## ÍNDICE

<b>CAPITULO I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.1. Nuevo contexto urbano .....	5
1.2. Principios básicos de los planes reguladores.....	6
1.3. Orientaciones para distintos escenarios urbanos.....	8
1.3.1. Ciudades y localidades pequeñas .....	8
1.3.2. Ciudades menores.....	8
1.3.3. Ciudades intermedias.....	9
1.3.4. Comunas que forman parte de áreas metropolitanas.....	9
1.3.5. Comunas integradas por diversas localidades.....	10
1.3.6. Centros de Ciudad.....	10
1.3.7. Zonas destinadas a Regeneración Urbana.....	11
1.3.8. Comunas de borde costero.....	11
1.3.8.1. Terrenos de playa.....	12
1.3.8.2. Terrenos de propiedad particular.....	12
<b>CAPITULO II. MARCO LEGAL.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPITULO III. CONTENIDOS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL .....</b>	<b>16</b>
3.1. Contenidos obligatorios.....	16
3.2. Antecedentes técnicos y normativos que componen el Plan Regulador Comunal.....	16
3.2.1. MEMORIA EXPLICATIVA.....	16
3.2.1.1. Otros Componentes de la Memoria Explicativa.....	18
3.2.1.2. Estudios Especiales Contenidos en la Memoria explicativa.....	21
3.2.1.2.1. ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL.....	21
3.2.1.2.2. ESTUDIO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.....	23
3.2.1.2.3. ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS.....	23
3.2.2. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA AMPLIAR O DOTAR DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.....	25
3.2.3. ORDENANZA LOCAL.....	27
3.2.3.1. USOS DE SUELO.....	28
3.2.3.1.1. Norma urbanística de uso de suelo.....	28
3.2.3.1.2. Tipos de usos de suelo.....	33
3.2.3.1.2.1. Uso de suelo Residencial.....	33
3.2.3.1.2.2. Uso de suelo Equipamiento.....	34
3.2.3.1.2.3. Uso de suelo Actividades Productivas.....	40
3.2.3.1.2.4. Uso de suelo Infraestructura.....	40
✓ De las redes y trazados de infraestructura.....	41
✓ De las edificaciones o instalaciones que regula el Plan Regulador Comunal .....	42
3.2.3.1.2.5. Uso de suelo Espacio Público.....	43
3.2.3.1.2.6. Uso de suelo Área Verde.....	43
3.2.3.2. Cesiones.....	45
3.2.3.3. Sistemas de agrupamiento.....	45
3.2.3.3.1. Edificación continua.....	46
3.2.3.3.2. Características de construcciones especiales relacionadas con la norma urbanística sistemas de agrupamiento.....	47
3.2.3.4. Coeficientes de constructibilidad.....	48
3.2.3.5. Coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores.....	48
3.2.3.6. Superficie predial mínima.....	48
3.2.3.6.1. Superficies prediales mínimas en el área urbana.....	49
3.2.3.6.2. Superficies prediales mínimas de cualquier tamaño.....	49

3.2.3.6.3.	Superficies prediales mínimas en el área de extensión urbana.....	49
3.2.3.7.	Alturas máximas de edificación.....	50
3.2.3.8.	Adosamientos.....	50
3.2.3.9.	Distanciamientos.....	51
3.2.3.10.	Antejardines.....	53
3.2.3.11.	Ochavos.....	53
3.2.3.12.	Rasantes.....	54
3.2.3.13.	Densidades máximas.....	55
3.2.3.14.	Estacionamientos.....	56
3.2.3.15.	Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.....	57
3.2.3.15.1.	Disposiciones que establece el Plan relacionadas con declaratorias de utilidad pública.....	58
3.2.3.16.	Áreas restringidas al desarrollo Urbano.....	60
3.2.3.16.1.	Zonas no edificables.....	60
3.2.3.16.2.	Áreas de riesgo.....	61
3.2.3.17.	Áreas de protección.....	64
3.2.4.	LOS PLANOS.....	66
<b>CAPITULO IV.</b>	<b>OBLIGACIÓN DE CONTAR CON PLAN REGULADOR COMUNAL.....</b>	<b>68</b>
<b>CAPITULO V.</b>	<b>DISPOSICIONES SUPLETORIAS.....</b>	<b>69</b>
<b>CAPITULO VI.</b>	<b>REQUISITOS Y NORMAS URBANÍSTICAS DIFERENCIADAS.....</b>	<b>71</b>
6.1.	Incentivos normativos.....	71
6.2.	Normas urbanísticas diferenciadas para usos o actividades distintas.....	73
6.3.	Normas urbanísticas que reconocen las características topográficas de una zona.....	75
6.4.	Normas urbanísticas relacionadas con la capacidad vial existente y proyectada del Plan.....	76
<b>CAPITULO VII.</b>	<b>INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....</b>	<b>79</b>
7.1.	Acceso a la información.....	79
7.2.	Anticipación de la participación ciudadana.....	80
<b>CAPITULO VIII.</b>	<b>APROBACIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>81</b>
8.1.	Proceso previo de participación.....	81
8.2.	Proceso de aprobación.....	81
8.2.1.	Comunas normadas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.....	83
8.2.2.	Comunas sin Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.....	84



## **CAPITULO I. INTRODUCCIÓN**

A partir de 1931, en que mediante el D.F.L. N° 345 "Ley General sobre Construcciones y Urbanización" se estableció la obligatoriedad de contar con "Planos Oficiales de Urbanización" en las comunas de más de 8.000 habitantes, los planes reguladores han sido el principal instrumento público de ordenamiento y manejo del desarrollo urbano. A pesar de que la tradición en materia de planificación urbana en Chile es extensa y ha permitido dar orden al desarrollo de todas nuestras ciudades por décadas, es evidente que las demandas y tendencias contemporáneas que ellas experimentan distan mucho de las enfrentadas hace ocho décadas.

En la actualidad, el desarrollo urbano está condicionado por un conjunto de fuerzas y tendencias, que al interactuar con las políticas públicas y las crecientes demandas de las personas y sus comunidades, genera nuevas tensiones y requerimientos que deben ser resueltos a través de la planificación urbana.

Por ello, el éxito de una planificación urbana comunal sostenible en el tiempo depende de la debida consideración de las tendencias demográficas, las demandas sociales y económicas, los aspectos ambientales y los consensos ciudadanos que se manifiestan en cada comuna. De ahí que el objetivo principal de un plan regulador sea coordinar en forma sustentable, en el territorio, las demandas urbanas futuras mediante regulaciones sobre el uso del suelo urbano y la construcción capaces de prever sus requerimientos en el tiempo.

Lo anterior, demanda ampliar la transparencia de las decisiones públicas, así como fortalecer el derecho de las personas a participar en las decisiones de planificación que afectan al lugar que habitan.

## **1.1. Nuevo contexto urbano**

Para responder a los desafíos de estas últimas décadas, se ha vuelto evidente que frente a los nuevos escenarios de alto dinamismo del sector privado, creciente descentralización y mayores demandas por participación ciudadana, la calidad de la regulación del desarrollo urbano juega un rol central en cuanto a dar forma a las ciudades y a facilitar los acuerdos y procesos de construcción y urbanización.

Entre los múltiples factores que están influyendo sobre el nuevo contexto de desarrollo urbano y sus proyecciones, se destacan:

- a. El sostenido aumento de la población urbana, - la cual creció sobre el 17% en la última década -, sumado a que hoy más de un 87% de los chilenos habita en ciudades, registrándose un crecimiento aún mayor en las capitales regionales y en las comunas de las periferias de las áreas metropolitanas.
- b. La creciente descentralización político-administrativa en la gestión urbana. Tan sólo en los últimos cinco años, la gran mayoría de los municipios del país ha iniciado la actualización de sus planes reguladores, instalando las demandas urbanas al centro de los debates locales.
- c. El crecimiento sostenido de la construcción inmobiliaria e infraestructuras en el territorio. Desde 1990 a la fecha, los metros cuadrados construidos por año han aumentado en más del 130%. Esta tendencia se mantendrá en el largo plazo debido al crecimiento demográfico, la reducción en el tamaño de los hogares, así como el sostenido crecimiento del producto interno bruto y de los ingresos, lo que incrementará las demandas por espacio y llevará a duplicar la cantidad anual de superficie construida en las ciudades, en los próximos 20 años.
- d. La creciente demanda de las personas por mayor participación y transparencia en las decisiones que afectan a los sectores en que habitan. Este fenómeno, propio del desarrollo social y democrático del país, se acrecentará, obligando a formas de participación ciudadana cada día más tempranas, organizadas y pedagógicas.
- e. Las preocupantes desigualdades entre barrios, en el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, la segregación territorial de los sectores sociales más vulnerables y el deterioro urbano de aquellas zonas interiores donde se localizan, constituyen tendencias negativas que se requiere subsanar y,
- g. La sostenida expansión de nuevas áreas urbanizadas, lo que se refleja en un crecimiento del 29% del suelo urbanizado en la última década. La tendencia indica claramente que esta demanda urbana se ha mantenido y se incrementa.

Este es parte del escenario al que debe responder la planificación urbana, a fin de posibilitar un desarrollo urbano armónico, sustentable y sostenible, que mejore la calidad de vida de las personas, objetivo que debe ser una responsabilidad tanto pública como privada. Ello obliga a que los instrumentos de planificación urbana mejoren su capacidad para responder a las presentes y futuras necesidades sociales, económicas y ambientales, ya que constituyen la principal herramienta con que cuenta nuestra legislación para garantizar el uso racional del suelo urbano y para lograr una óptima coordinación entre las distintas intervenciones privadas y públicas sobre el territorio.

En este escenario, el Plan Regulador Comunal, como instrumento destinado a promover “el desarrollo armónico del territorio comunal”, cuenta con la normativa de urbanismo y construcciones vigente, que le ha dotado de las mayores atribuciones regulatorias urbanas, pudiendo establecer en detalle no sólo normas de uso del suelo o zonificación, sino que la totalidad de las normas urbanísticas que señala la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referidas a las edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones.

No obstante lo señalado, el mayor dinamismo registrado por nuestras ciudades y territorios ha dejado de manifiesto, en los actuales planes reguladores, insuficiencias y carencias, toda vez que, cuando estos instrumentos no son ajustados a tiempo o la planificación no va acompañada de las inversiones necesarias, se generan fuertes impedimentos u obstáculos al desarrollo local, provocando efectos adversos para la calidad de vida de los ciudadanos.

## **1.2. Principios básicos de los planes reguladores.**

Para responder en forma efectiva a este nuevo contexto, todo plan regulador debe aplicar cinco orientaciones básicas de la planificación del suelo:

1. **El plan regulador debe estar orientado al desarrollo futuro;** sus normas, no sólo deben considerar los actuales usos del suelo, entregando a través del plan la imagen del presente, sino que deben orientar las futuras demandas urbanas surgidas de la comunidad.
2. **El plan regulador debe entenderse como un proceso continuo,** y no como un diseño o un proyecto para ser ejecutado. Debe establecer objetivos compartidos, de fácil comprensión y estables, así como normas claras que respondan a ellos, y que sean permanentemente evaluadas y actualizadas. Un plan regulador formulado como un proyecto detallado que sólo refleje la condición presente, sin considerar espacio para ajustes, quedará rápidamente obsoleto al variar las condiciones locales.
3. **El plan regulador debe basarse en el análisis de las condiciones existentes y la proyección de estas condiciones.** No debe ser una mera agenda de mejoras urbanas, sino que debe responder al análisis cuidadoso de las condiciones físicas y geográficas, la realidad local, datos y tendencias del territorio a regular. Así se podrá construir una normativa efectiva.
4. **El plan regulador debe constituirse en la mejor herramienta para el desarrollo del centro urbano al que está dirigido.** Para esos efectos, debe centrarse en las especificidades locales, y en el grado de dinamismo de la comuna objeto del estudio. Es así que, en comunas que presentan un crecimiento lento o moderado, bastará con un plan simple, susceptible de ser complementado en el transcurso del tiempo. Un plan excesivamente complejo dificultará su operatividad y aplicación, con lo cual se perderá su efectividad.
5. **El plan regulador debe propender a la justicia y equidad.** La regulación del suelo, por esencia, tiende a establecer diferencias de cargas y derechos entre



zonas y propietarios, por lo que se deben evitar prácticas normativas arbitrarias y orientadas a la exclusión de grupos socio-económicos o a la segregación no justificada de actividades. La debida repartición de cargas y beneficios, la justificación, transparencia y participación en las decisiones de la regulación del suelo, son básicas para dar un trato justo a todos los habitantes y propietarios.

6. **El plan regulador debe buscar la integración con otras acciones públicas y privadas.** Más allá de reconocer las tendencias urbanas creadas por otras intervenciones públicas y privadas, - como las obras de transporte, la localización de equipamientos u otras instalaciones de infraestructura -, el Plan requiere considerar la factibilidad de las inversiones en infraestructura y espacios públicos necesarios para dar sustento al desarrollo urbano que promueve la norma. Por ello, es altamente recomendable que junto con incorporar en su análisis las inversiones públicas y privadas proyectadas, y las capacidades de inversión futura, también considere los nuevos requerimientos de equipamiento e infraestructura que resultarán de la nueva norma del plan.

El principal efecto de los planes reguladores es establecer limitaciones al dominio, en función del bien común y de los derechos de los habitantes, mediante controles y derechos sobre el uso, la subdivisión y la construcción en la propiedad privada. Estas limitaciones están orientadas a cumplir cuatro funciones:

1. Corregir las externalidades negativas generadas por las diversas actividades.
2. Aprovechar las externalidades positivas creadas por las inversiones públicas o los atributos de cada lugar.
3. Limitar el uso de los suelos que cuenten con protecciones oficiales por estar definidos como áreas de valor natural o patrimonial.
4. Generar certidumbre a vecinos y propietarios, mediante normas estables y de calidad.

Para cumplir estas funciones, la ley faculta a los planes reguladores para establecer un conjunto de regulaciones sobre los predios, las cuales pueden ser agrupadas, en términos generales, en cuatro tipos:

1. Normas de usos del suelo.
2. Normas que establecen la intensidad de uso de una propiedad.
3. Normas que regulan la envolvente de las edificaciones.
4. Normas que establecen gravámenes de utilidad pública, destinados a reservar suelo para vialidad y parques urbanos.

Teniendo presente todo lo anterior, esta Circular se constituye en una herramienta destinada a generar adecuados Planes Reguladores Comunes, que den respuesta a los requerimientos, demandas y potencialidades de cada comuna, en función de la complejidad de la misma, y dentro de las competencias propias que les ha delegado la normativa de urbanismo y construcciones.

### **1.3. Orientaciones para distintos escenarios**

#### **urbanos.**

Si bien la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General no hacen distinciones sobre niveles de complejidad normativa aplicables a cada tipo de ciudad, comuna o sector urbano, es evidente que los planes reguladores comunales deben tratar en forma diferenciada las distintas realidades urbanas, en función de la complejidad de cada comuna.

En atención a lo anterior, se indican algunas recomendaciones para enfrentar la planificación de los distintos escenarios que pueden darse en el territorio a regular:

#### **1.3.1. Ciudades y localidades pequeñas**

Las ciudades o localidades pequeñas corresponden a aquellas áreas urbanas de entre 5.000 y 20.000 habitantes, que presentan una estructura simple de usos urbanos altamente integrados, no requiriendo la segregación de usos.

Por su condición de baja intensidad de actividad urbana y escasa complejidad de usos del suelo, el Plan Regulador Comunal debiera establecer fundamentalmente un límite urbano suficiente para evitar dispersión hacia las áreas rurales, usos de suelo mixtos y normas urbanísticas uniformes que mantengan la integración de usos residenciales y de equipamientos, con una imagen urbana homogénea y compatible con su entorno.

#### **1.3.2. Ciudades menores.**

Las ciudades menores, corresponden a aquellas áreas urbanas y ciudades de entre 20.000 y 100.000 habitantes. Por su tamaño menor y mayor diversidad de usos y barrios, en este tipo de ciudades cualquier intervención o nuevo proyecto urbano puede impactar su funcionamiento interno y su calidad de vida, por lo que requieren de una planificación de uso del suelo y densidades más específica que para las ciudades y localidades pequeñas, de manera de mantener las condiciones de unidad urbana e integración social y funcional.

Dado su tamaño, se recomienda que la provisión de suelo y densidades residenciales - conforme a las demandas demográficas - eviten la segregación social y la expulsión de viviendas hacia el área rural. Del mismo modo, es recomendable limitar la dispersión de actividades, en especial aquellas destinadas a equipamientos comercial y de servicios, de forma de garantizar un centro urbano lo más activo y dinámico posible.



### **1.3.3. Ciudades intermedias.**

Las ciudades intermedias, corresponden a aquellas que albergan entre 100.000 y 300.000 habitantes. Este tipo de ciudades, que coincide con gran parte de las capitales regionales, concentran más del 21% de la población del país y experimentan las mayores tasas de crecimiento demográfico nacional, llegando en la actualidad a triplicar el crecimiento de las áreas metropolitanas.

Debido a su mayor complejidad de usos y demandas urbanas, y a las tensiones provocadas por su rápido crecimiento, los Planes Reguladores Comunales deben propender a dar respuesta con oportunidad, rapidez y efectividad a estas mayores demandas, a fin de evitar la generación de los impactos negativos que se evidencian en algunas áreas metropolitanas.

Se debe poner especial atención a la planificación de la estructura vial, a la provisión suficiente - pero no excesiva - de suelo urbano para responder a las demandas residenciales, de manera de evitar la proliferación de subdivisiones de predios rústicos (DFL 3.516) y loteos irregulares, y la planificación anticipada de las zonas para el emplazamiento de potenciales nuevos centros de equipamientos y servicios alternativos al centro histórico de estas ciudades.

### **1.3.4. Comunas que forman parte de áreas metropolitanas.**

La transformación de nuestras áreas metropolitanas sigue siendo el fenómeno de mayor impacto y complejidad urbana, y se manifiesta en fenómenos como la sostenida pérdida de población y cambio de rol funcional de las zonas centrales; el rápido crecimiento de las periferias, asociado en parte con mejor conectividad; la alta desconcentración de los servicios y aparición de nuevas centralidades urbanas; la proliferación de proyectos urbanos de gran envergadura territorial; y la sostenida degradación de los sectores urbanos menos dinámicos y segregados socialmente.

En estas categorías quedan las comunas normadas por un Plan Regulador Metropolitano, que por sus relaciones se integran en una unidad urbana que sobrepasa los 500.000 habitantes.

A diferencia de las comunas que se ubican en ciudades intermedias o menores, las comunas integrantes de un área metropolitana pueden ser tan diversas en usos y desarrollos como una ciudad, o bien pueden ser zonas altamente especializadas en una sola función, como ocurre con comunas de gran concentración de uso residencial o de servicios.

En los casos más complejos, como por ejemplo, aquellos en que la diversidad e incompatibilidad de usos de suelo ha producido conflictos urbanos de importancia, o la movilidad de la población hacia nuevas áreas ha provocado la obsolescencia de barrios de valor patrimonial, las normas urbanísticas debieran estar dirigidas entre otros aspectos a:

- Incentivar la regeneración de los centros y barrios más vulnerables, con usos de suelos mixtos y regulación del espacio público;
- Facilitar la localización de equipamiento en los barrios y sectores con déficit urbano;
- Garantizar densidades residenciales equilibradas que eviten el impacto sobre la calidad de vida de los barrios, sin que ello provoque la expulsión o impida el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables y medios;
- Proteger los barrios con carácter patrimonial, con normas que permitan la reutilización y renovación de las edificaciones;
- Asegurar la disponibilidad de suelo urbano con normas urbanísticas que respondan a las demandas comunales;
- Generar adecuadas conectividades viales con la red metropolitana;
- Incrementar las densidades en torno a las redes metropolitanas de transporte público.

### **1.3.5. Comunas integradas por diversas localidades.**

Esta situación puede presentarse en cualquiera de los casos antes señalados, y se refiere a aquellas comunas que en su interior presentan más de una localidad o ciudad, y que requieren ser reguladas. Ello puede darse paulatinamente en el tiempo o incluirse en la formulación del Plan Regulador Comunal.

Como en estos casos van a existir terrenos rurales que no estarán sujetos a planificación, - toda vez que ello es del ámbito de acción del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano -, el Plan Regulador Comunal, entre sus antecedentes, debe contener un análisis que justifique las decisiones de planificación en cada ciudad o localidad y su denominación deberá diferenciarse singularizando expresamente que se trata del Plan Regulador Comunal o la ampliación del límite urbano o su modificación de la comuna respectiva, debiendo individualizar las localidades o ciudades que se norma.

### **1.3.6. Centros de Ciudad.**

Adicional a la planificación del área urbana comunal, muchas comunas deben enfrentar en su Plan Regulador Comunal o en modificaciones, la necesidad de concentrar la atención en proteger o revitalizar su centro urbano, definido como el territorio que concentra principalmente la mayor cantidad y diversidad de equipamientos comerciales y de servicios.

Una comuna que desea revitalizar su centro y sus actividades de equipamiento comercial y de servicios, no sólo debe concentrar y crear las condiciones normativas para facilitar la localización de comercio y servicios en su área central, sino permitir que otros usos como el residencial coexistan, para activar la zona y crear una demanda estable por los servicios, de manera de mantener vivo el centro las 24 horas y los fines de semana, lo cual contribuirá además a otorgar una mayor seguridad.

Por otra parte, dado que el volumen de actividad comercial depende de la demanda creada por la población urbana y por tal es limitada, es evidente que la creación de nuevas zonas que generen una sobre oferta de suelos destinados a usos de equipamiento comercial o de servicios debilitará el desarrollo del centro principal y centros existentes, y fomentará la dispersión del comercio y los servicios, lo cual, finalmente, dificultará aun más la revitalización de su centro urbano.

En atención a lo anterior, la planificación de usos comerciales y de servicios fuera de los centros y subcentros urbanos de la comuna, debe propender a satisfacer las demandas por equipamiento menor o básico que no puedan ser satisfechas a distancias peatonales de los centros existentes, o para equipar una nueva zona de crecimiento urbano que no es sustentable con la oferta y localización existente de centros y zonas de equipamiento y servicios. En síntesis, la provisión de usos comerciales y de servicios fuera del centro urbano principal debe concebirse dentro de un objetivo de complementariedad con el equipamiento existente.

### **1.3.7. Zonas destinadas a Regeneración Urbana.**

Una de las principales preocupaciones de muchas comunas radica en la existencia de zonas o barrios en proceso de obsolescencia de usos o con altos grados de vulnerabilidad social. Aunque para su regeneración estas zonas requieren de una fuerte focalización de inversiones públicas en infraestructura, equipamiento y espacio público, la regulación de usos del suelo y otras normas urbanísticas pueden facilitar los procesos de renovación y recambio de usos.

Para llegar a diseñar normas que faciliten y ordenen la transformación de estos sectores, resguardando que no se produzcan procesos de expulsión social en aquellos barrios consolidados, o de degradación por ingreso de usos de suelo no compatibles, previo a establecer normas para una zona destinada a la renovación o regeneración urbana, se debe observar en detalle los usos de suelo más demandados en estas localizaciones e incentivar la localización de actividades que contribuyan a la revitalización y diversificación del barrio.

### **1.3.8. Comunas de borde costero.**

Esta situación puede presentarse en cualquiera de los casos antes señalados, y se refiere a aquellas comunas situadas en la costa, que para efectos de definir el límite urbano en su Plan Regulador Comunal, pueden hacerlo incluyendo la "playa de mar", definida como la *extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas*,<sup>1</sup> pudiendo incluir el territorio hasta la más baja marea.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente que la playa de mar constituye un bien nacional de uso público cuyo uso está determinado por ley, en tanto él corresponde a todos los habitantes de la República, y que puede ser entregada en concesión para fines que no sean contrarios a su naturaleza.

---

<sup>1</sup> Definición conforme al Reglamento de la Ley sobre Concesiones Marítimas.

En estas comunas se debe prestar especial atención a la debida complementariedad e integración de usos en su borde costero, la accesibilidad vial y el adecuado manejo de la densidad y alturas de la edificación, a fin de evitar la segregación de usos y la privatización del frente y las vistas.

#### **1.3.8.1. Terrenos de playa.**

Adicionalmente, se debe tener presente que dentro de los terrenos de propiedad fiscal, existen los terrenos de playa, correspondientes a la faja de propiedad del fisco sometida al control, fiscalización y supervigilancia del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de la playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos o lagos navegables. Para los efectos de determinar la medida señalada, no se considerarán los rellenos artificiales hechos sobre la playa o fondos de mar, río o lago navegable.

No perderá su condición de terreno de playa el sector que quede separado por la construcción de caminos, calles, plazas, etc.

Asimismo, se considerará terreno de playa, la playa y el fondo de mar, río o lago, que haya sido rellenado artificialmente por obras de contención que permitan asegurar su resistencia a la acción del tiempo y de las aguas.

#### **1.3.8.2. Terrenos de propiedad particular.**

Los terrenos de propiedad particular que, según sus títulos, deslinden con sectores de terreno de playa, o con la línea de la playa de la costa del litoral o de la ribera en los ríos o lagos, no son terrenos de playa. En aquellos títulos de dominio particular que señalan como deslinde el mar, el Océano Pacífico, la marina, la playa, el puerto, la bahía, el río, el lago, la ribera, la costa, etc., debe entenderse que este deslinde se refiere a la línea de la playa, por tanto no incluyen la franja de 80 metros antes señalada.

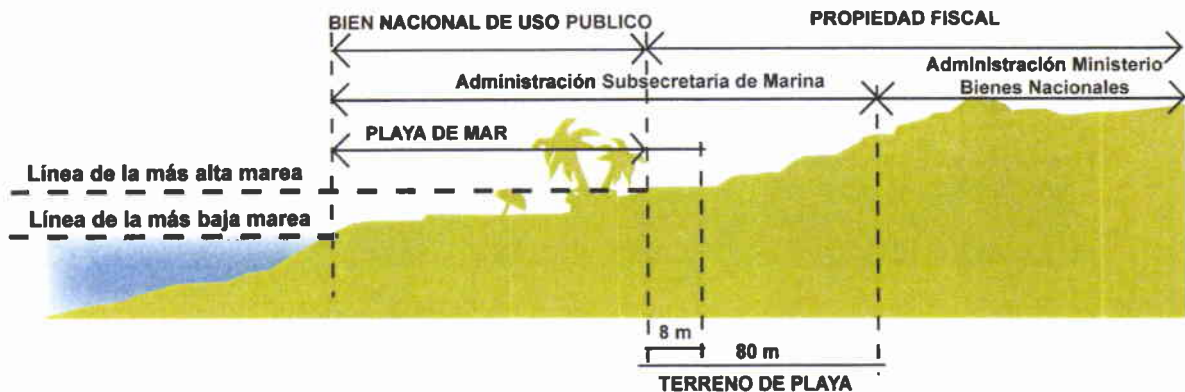
Conforme a lo anterior, se grafican las situaciones antes descritas:

### **PREDIOS PRIVADOS Y FISCALES FRENTE AL MAR:**

#### **FRENTE A PREDIOS PRIVADOS**

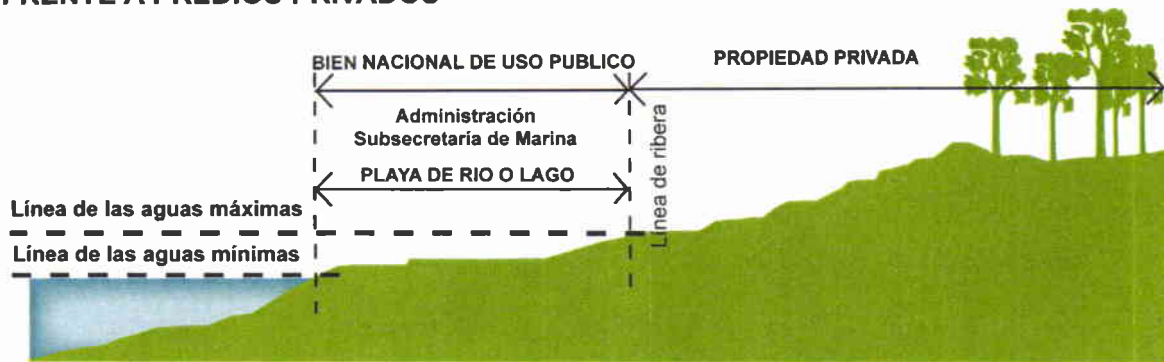


#### **FRENTE A PREDIOS FISCALES**



## PREDIOS PRIVADOS Y FISCALES FRENTE A RÍOS O LAGOS:

### FRENTE A PREDIOS PRIVADOS



### FRENTE A PREDIOS FISCALES







## **CAPITULO II. MARCO LEGAL**

De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, la planificación urbana comunal se realiza a través del Plan Regulador Comunal, instrumento de planificación de carácter normativo que recoge los lineamientos y normas de los niveles de mayor agregación territorial, como lo son el Plan Regional de Desarrollo Urbano y/o el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, cuando se cuenta con aquéllos.

Las normas que el Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer son sólo las normas urbanísticas que se detallan en el inciso sexto del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referidas a usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Corresponde a las Municipalidades formular el proyecto de Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, someterlo a diversas instancias de participación ciudadana y aprobarlo por acuerdo del Concejo Comunal, conforme a los contenidos y procedimientos establecidos principalmente en los artículos 41 al 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, en los artículos 2.1.10. al 2.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



## **CAPITULO III. CONTENIDOS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL**

### **3.1. Contenidos obligatorios.**

Todo Plan Regulador Comunal o sus modificaciones deberán contener al menos los siguientes componentes:<sup>2</sup>

- a. Memoria explicativa;
- b. Estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado;
- c. Ordenanza Local y;
- d. Planos.

De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

### **3.2. Antecedentes técnicos y normativos que componen el Plan Regulador Comunal.**

Los componentes del Plan deberán dar cuenta de los fundamentos de las decisiones de planificación, del respaldo de las disposiciones que se incorporen como normativa, así como contener los estudios técnicos que fundamenten estas decisiones de planificación, referidos a:



#### **3.2.1. MEMORIA EXPLICATIVA**

Debe contener el diagnóstico de las potencialidades y restricciones del territorio comunal, o del área afecta a planificación, o del área afecta a modificación si fuese el caso, incluyendo al menos, los antecedentes y estudios que dan cuenta de las decisiones de planificación adoptadas, decisiones que posteriormente se expresarán como las normas urbanísticas a establecer en la respectiva Ordenanza Local.

En dichos antecedentes se incluirá a lo menos un análisis del tamaño poblacional de los centros urbanos, del crecimiento demográfico, y de las tendencias estimadas de crecimiento urbano, -basadas en el crecimiento demográfico-, así como las principales actividades urbanas de la comuna, con una apreciación de sus potencialidades y demás antecedentes técnicos que servirán de base a las proposiciones y los objetivos del Plan Regulador Comunal o de su modificación, según sea el caso.

Dependiendo de las condiciones propias de cada comuna y de las materias que aborde el plan regulador o su modificación, para lograr un plan regulador

<sup>2</sup> Conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

sustentable es recomendable que el diagnóstico del territorio comunal aborde los siguientes aspectos:

- **Reconocimiento de las potencialidades y atributos del territorio y sus diversos componentes**, incluyendo entre éstos aquellos barrios o lugares con los cuales la comunidad se identifica y valora, así como definición de los sectores en proceso de deterioro u obsolescencia.
- **Integración de usos compatibles**. La zonificación de usos del suelo es la norma urbanística más determinante de los planes reguladores, ya que facilita la separación entre usos incompatibles, como ocurre, generalmente, entre las actividades productivas y el uso residencial. Sin embargo, la evolución de las ciudades ha demostrado que la calidad de vida urbana depende crecientemente del acceso y mezcla de usos de suelo altamente compatibles, como ocurre en barrios residenciales con presencia de comercio vecinal y equipamientos, o en las zonas centrales con la presencia de viviendas y comercio.
- **Requerimiento de suelo y densidad**. Los diagnósticos urbanos deben establecer con claridad las proyecciones de demandas de suelo para acoger el crecimiento proyectado. Para evitar especulación del suelo, estas demandas deben basarse en las proyecciones de población con un horizonte de no más de 20 años. Las proyecciones de suelo requerido para las distintas actividades surgirán de las demandas de vivienda y equipamientos para satisfacer el crecimiento proyectado, así como de las proyecciones de construcción industrial o de servicios. Especial consideración se requiere respecto de las demandas de suelo y densidades necesarias para acoger las viviendas de los sectores más vulnerables, a fin de evitar que por la vía de normas urbanísticas se limite su construcción, se genere la expulsión social y la segregación social urbana.
- **Requerimientos ambientales**. El estudio de las condiciones y restricciones geográficas y ambientales del territorio a normar es fundamental para comprender la capacidad de carga del territorio para la planificación de las nuevas zonas urbanizables, así como la densificación de las áreas urbanas existentes.
- **Requerimiento de transporte y movilidad**. Dado que cada uso de suelo tiene niveles distintos de generación y atracción de viajes, resultando de ello distintas demandas de transporte e infraestructura vial, es fundamental que en el diagnóstico éstas sean consideradas en función de los usos del suelo y densidades proyectados para determinados territorios. Ello permitirá, tanto una adecuada planificación en relación a las capacidades de la infraestructura existente, como la planificación de las futuras redes de vialidad y la correcta relación entre la localización de los usos del suelo y sus requerimientos de conectividad.

### 3.2.1.1. Otros Componentes de la Memoria

#### Explicativa

Adicionalmente, en la Memoria Explicativa se incluirán otros antecedentes y estudios, que si bien en términos generales, no se constituyen como obligatorios, dan cuenta de las decisiones de planificación adoptadas en el Plan Regulador o su modificación, lo que posteriormente se traducirá en las normas urbanísticas que establecerá la respectiva Ordenanza Local.

La obligación de incluir estos antecedentes quedará supeditada a las materias que aborde el Plan o su modificación, así como a las características de los territorios que éste regule, a saber:

- a. **Clasificación de la red vial pública existente**, indicando su relación con los caminos nacionales, las vías expresas y troncales, definidas en la planificación urbana regional e intercomunal, respectivamente.
- b. **Áreas de protección de recursos de valor natural.**<sup>3</sup>

Las áreas de protección de recursos de valor natural corresponden a todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.

En la Memoria Explicativa se debe dar cuenta de los antecedentes que respaldan la protección oficial existente, -si la hubiere en el territorio sujeto a planificación-, y en función de estos antecedentes, la Ordenanza Local del Plan podrá establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretenda emplazar en dichas áreas, las cuales deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.<sup>4</sup>

Las siguientes legislaciones facultan a determinados organismos de la administración del Estado, para establecer zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente. Cuando estas zonas o elementos estén contenidos en el territorio del Plan, deberá incorporarse en la Memoria Explicativa la singularización del Decreto Supremo o de la Ley que los protege:

- ✓ Bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales; determinados por el D.F.L N° 340 del año 1960.

---

<sup>3</sup> Regulado en el artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>4</sup> Generalmente en el caso áreas oficialmente protegidas, tales como parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales, los decretos supremos que las protegen contienen un "plan de manejo" cuyas consideraciones deberán ser compatibles con las normas urbanísticas que establezca el Plan Regulador Comunal.

- ✓ Los parques nacionales, reservas nacionales, monumentos nacionales: definidos en virtud de las facultades establecidas en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288, su determinación corresponde al Ministerio de Educación.
- ✓ Altas cumbres: determinadas por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado (DIFROL).
- ✓ Destinaciones para fines de conservación y/o protección, determinados conforme a lo establecido en el Decreto Ley 1939 del Ministerio de Bienes Nacionales.
- ✓ Los bosques nativos o sus especies vegetales nativas, determinadas por Decreto Supremo en función de lo establecido en la Ley de Bosques N° 20.283 del Ministerio de Agricultura.
- ✓ Y todas aquellas zonas o elementos naturales específicos que se encuentren protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.

Conforme a lo anterior, se hace presente que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir otras "áreas de protección de recursos de valor natural", pudiendo sólo reconocer las oficialmente protegidas y establecerles las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se emplacen en ellas.

#### c. **Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.**

Las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal, así como aquellos inmuebles que hubieren sido declarados Monumentos Nacionales en sus distintas categorías. Estos últimos deberán ser reconocidos por el plan regulador.

En la Memoria Explicativa se deberá dar cuenta de los valores y atributos que recomiendan la definición de inmuebles o zonas de conservación histórica, antecedentes que se encuentran contenidos en detalle en la Circular DDU 186.

Adicionalmente, la Memoria debe dar cuenta de los antecedentes<sup>5</sup> que respaldan la protección oficial existente para aquellos inmuebles que se encuentren declarados Monumentos Nacionales en sus distintas categorías, singularizando las zonas o inmuebles que cuenten con esta protección.

En ambos casos, la Memoria Explicativa deberá contener los antecedentes necesarios para permitir a la Ordenanza Local definir las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles definidos como recursos de valor patrimonial cultural. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida o con la que establezca el Plan Regulador Comunal para dichas áreas.

---

<sup>5</sup> Los Monumentos Nacionales se declaran mediante decreto, por tanto la Memoria Explicativa deberá singularizar el decreto que respalda la protección oficial que estos detentan.

Tratándose del establecimiento de normas urbanísticas para Zonas Típicas y Monumentos Históricos, -definidos en virtud de la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288-, es importante la coordinación que se establezca en esta instancia con el Consejo de Monumentos Nacionales, a fin de que las normas urbanísticas que se definan tanto para las edificaciones existentes como para las nuevas que se realicen, respeten los atributos que respaldaron la protección oficial de estas zonas y monumentos.

Las siguientes legislaciones facultan para establecer estas áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:

- ✓ **Inmuebles y zonas de conservación histórica;** definidos en virtud de las facultades establecidas en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Su determinación corresponde al Municipio a través del Plan Regulador Comunal.

- ✓ **Zonas típicas y Monumentos Históricos;** definidos en virtud de las facultades establecidas en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288.

Su determinación corresponde al Ministerio de Educación, mediante decreto supremo.

d. **Zonas no edificables.**

Las zonas no edificables, son aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y corresponden a aquellas **franjas o radios de protección** de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

En la Memoria Explicativa se debe dar cuenta de las zonas no edificables existentes en el territorio sujeto a planificación, individualizando las disposiciones del ordenamiento jurídico que las establece, a fin de que éstas se grafiquen en los Planos y sean reconocidas por la Ordenanza Local y destinadas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por las disposiciones de los organismos competentes.

En atención a lo anterior, cabe hacer presente que el Plan Regulador Comunal no tiene competencias para establecer "zonas no edificables", sólo puede reconocer las establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.



### **3.2.1.2. Estudios Especiales Contenidos en la Memoria explicativa.**

El fundamento de las proposiciones del Plan se sustenta en los antecedentes e información derivada de los siguientes estudios, elaborados y suscritos por uno o más profesionales especialistas<sup>6</sup>, cuya obligatoriedad dependerá de las normas o materias que aborde el Plan o su modificación:

#### **3.2.1.2.1. ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL.**

Este estudio está dirigido a respaldar las decisiones de planificación adoptadas en el Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, y será necesario cuando se incremente la densidad y/o constructibilidad de determinados territorios.

El estudio de capacidad vial debe dar una respuesta que satisfaga el crecimiento urbano en un horizonte de al menos 10 años, a partir del escenario conformado por las vías existentes y proyectadas por el Plan o su modificación.

Asimismo, debe indicar la "capacidad vial existente" en la comuna o territorio que se norma, así como la que se deriva de los incrementos de la densidad y/o constructibilidad propuestos por el Plan Regulador Comunal o su modificación en cada zona.

El estudio será de menor complejidad en los casos en que la capacidad vial existente permita los incrementos proyectados. En cambio, distinto escenario se proyecta en los casos que dichas vías no sustenten los nuevos incrementos de densidad y/o constructibilidad, ya que necesariamente se derivará en nuevas afectaciones.

Siendo ello así, en los casos de mayor complejidad, las vías existentes en el territorio sujeto a regulación no van a ser suficientes para absorber el crecimiento proyectado, por lo que se requerirá de nuevas vías o ensanche de las existentes a fin de darle sustento a la propuesta del Plan o su modificación, lo cual evidentemente implicará afectaciones a declaratorias de utilidad pública.

En este último escenario, además de que el estudio de capacidad vial, contenga un plan de inversiones que permita evaluar y programar las inversiones, -con las consiguientes expropiaciones-, necesarias para concretar la vialidad que sustentará el crecimiento proyectado, corresponde que la planificación urbana comunal, -de acuerdo a las características de cada territorio-, tenga en consideración que este estudio será determinante en las decisiones de planificación, respecto de los incrementos de densidad y constructibilidad que proponga el plan.

---

<sup>6</sup> De acuerdo a la definición establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entiende por "Profesional especialista" al profesional competente o bien otros profesionales tales como ingenieros de tránsito, ingenieros mecánicos, ingenieros agrónomos, ingenieros químicos, ingenieros forestales, geógrafos, geólogos, u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben.

Para lo anterior debe tenerse presente que el impacto de los proyectos de desarrollo urbano en la vialidad no puede ser imputado como una obligación directa para el urbanizador, en la ejecución de obras que vayan más allá de su predio.<sup>7</sup>

En efecto, actualmente todo urbanizador debe obligatoriamente realizar a su costa, las obras de pavimentación de calles y pasajes, plantaciones y obras de ornato, instalaciones sanitarias y energéticas, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, de defensa, -al interior de su predio-, en los casos que expresamente señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones<sup>8</sup>. Ello lleva a concluir necesariamente que las obras viales proyectadas por el Plan Regulador o su modificación, no siempre podrán ser imputadas a los urbanizadores, a lo que debe agregarse que en tanto se ejecutan, las declaratorias de utilidad pública pueden caducar, toda vez que la Ley General de Urbanismo y Construcciones define plazos de caducidad para éstas.<sup>9</sup>

Las conclusiones que deriven de este estudio, - ya sea por las capacidades de la vialidad existente o por las nuevas obras que se requerirán para sustentar el crecimiento proyectado -, deben ser consideradas al momento de definir las normas urbanísticas de las diversas zonas que se regulen, de tal forma de equilibrar el crecimiento proyectado con la factibilidad real de materialización de las vías que lo sustentan.

---

<sup>7</sup> Adicionalmente, los permisos que posteriormente se soliciten en el territorio que regule el Plan, -que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, que podrá establecer adecuaciones que el propietario deberá efectuar a la vialidad afectada por el proyecto.

<sup>8</sup> Los casos en que el propietario de un predio esta obligado a ceder y ejecutar a su costa obras de urbanización, están definidos en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>9</sup> El artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece plazos de caducidad de las declaratorias de utilidad pública que establece el Plan regulador.

### **3.2.1.2.2. ESTUDIO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.**

Este estudio será necesario en un Plan Regulador o su modificación, cuando se establezcan o se modifiquen las normas urbanísticas referidas al uso de suelo residencial y de actividades productivas del territorio sujeto a regulación, en atención a las actividades anexas que se generan a partir de ellas.

Debe contener los antecedentes suficientes para establecer que la actual oferta y localización de los distintos tipos de equipamientos, así como las zonas que los admiten, son suficientes para complementar y satisfacer las demandas que se generarán en términos de prestación de servicios a las futuras actividades - residenciales y productivas - que el Plan permitirá. En todo caso, se deberá propender a no generar áreas urbanas desprovistas de servicios y de equipamiento, especialmente por exclusión de este tipo de uso de suelo.

Adicionalmente, contendrá los antecedentes para prever nuevas necesidades de equipamientos, a fin de que en las zonas que se regulan se permita este uso de suelo para que se generen nuevas áreas para el desarrollo de equipamiento y/o expansión de las existentes.

### **3.2.1.2.3. ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS <sup>10</sup>**

La determinación de las áreas de riesgo en el territorio sujeto a planificación, debe fundarse sobre los resultados que arroje el estudio fundado de riesgos, contenido en la Memoria Explicativa del Plan Regulador, documento técnico cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos en determinado territorio.

El estudio fundado servirá de base para que en la Ordenanza Local y en los Planos del Plan Regulador Comunal, se pueda establecer limitaciones a determinadas construcciones, por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que para su utilización requieran de la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Si para la elaboración de este estudio se toma como base antecedentes de otros estudios aplicables al territorio que se norma, se podrá considerar los aspectos técnicos que aquellos estudios abordaron en lo relativo a limitantes que presenten ciertos territorios frente a desastres naturales u otros semejantes. Sin embargo, el estudio fundado de riesgos, -que respalde las decisiones de planificación-, debe contener el análisis y los efectos territoriales de las limitaciones que representa el territorio.

Las "áreas de riesgo" serán determinadas en la Ordenanza Local y Planos que conforman el Plan Regulador Comunal y sólo podrán establecerse en los siguientes casos:

---

<sup>10</sup> Regulado en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

Este estudio deberá incorporar las áreas de riesgo de nivel intercomunal establecidas por el Plan Regulador Intercomunal, cuando las hubiere.

Con todo, el Plan Regulador Comunal tiene facultades para precisar o disminuir dichas áreas de riesgo, debiendo en estos casos incluirse en el Estudio Fundado de Riesgos los antecedentes de mayor detalle que lo justifiquen.



### **3.2.2. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA AMPLIAR O DOTAR DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO<sup>11</sup>**

Este estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable o alcantarillado, contiene los aspectos técnicos que acreditan que en el territorio sujeto a regulación es factible ampliar la dotación existente, o dotar de agua potable o alcantarillado a sectores que actualmente no cuenten con esa dotación. Ello, en relación con el crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador Comunal o su modificación, requiriendo consulta previa al servicio sanitario correspondiente de la región.

Este estudio constituye un requisito obligatorio que debe contener todo Plan Regulador Comunal o sus modificaciones. Sin embargo, en los casos de modificaciones que no alteren los escenarios del estudio de factibilidad que integra un Plan Regulador Comunal vigente en relación al crecimiento proyectado, podrá emplearse el mismo estudio.

Si bien la norma legal establece el requisito de este estudio, ésta ha sido superada por cambios experimentados principalmente en la Ley General de Servicios Sanitarios. Siendo ello así, el cumplimiento de la consulta previa al servicio sanitario correspondiente de la región queda supeditado en muchos casos a que el territorio normado por el Plan Regulador o su modificación, se encuentre incluido en el territorio operacional de la respectiva empresa sanitaria.

En atención a lo anterior y para dar cumplimiento a esta exigencia, es dable señalar que en aquellos casos en que el territorio sujeto a regulación se encuentre fuera del territorio operacional de la respectiva empresa sanitaria, y se requiera dotarlo de agua potable o alcantarillado, el requisito de la consulta previa del estudio de factibilidad para dotar de agua potable o alcantarillado al territorio sujeto a regulación, puede ser cumplido consultando directamente a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, quien se pronunciará respecto de la factibilidad técnica de dotar a esos territorios de agua potable y alcantarillado, conforme al lo previsto en la Ley General de Servicios Sanitarios.

Teniendo presente lo anterior, es dable concluir que la normativa vigente exige que los territorios que norme el Plan Regulador Comunal, cuenten con el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado al territorio sujeto a regulación comunal.

---

<sup>11</sup> Este estudio constituye una exigencia que debe contener el Plan Regulador Comunal, conforme a lo establecido en la letra b) del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En atención a lo anterior, en el caso que el Plan Regulador Comunal proponga ampliar el límite urbano de la comuna respectiva para acoger el crecimiento urbano, -en función de los aumentos y proyecciones de población-, ello sólo será posible en tanto se cuente con este estudio en el que conste que los nuevos territorios que se propone incorporar al límite urbano, cuentan con la factibilidad técnica para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado a los mismos.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> De no cumplirse este requisito, el Plan Regulador Comunal podrá establecer, supletoriamente, áreas de extensión urbana, -que son propias del nivel intercomunal-, no siendo exigible en estos casos que se cuente con el referido estudio de factibilidad.





### 3.2.3. ORDENANZA LOCAL

La Ordenanza Local se configura como el instrumento normativo a través del cual se establecen las disposiciones que regirán en cada una de las zonas o subzonas del territorio que se norma.

Sus disposiciones deben enmarcarse estrictamente en las normas urbanísticas<sup>13</sup> que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General les permiten definir, no pudiendo establecer otras disposiciones que se aparten de este marco legal y reglamentario.

La Ordenanza Local, en ningún caso, se encuentra en el imperativo de regular todas las normas urbanísticas que la Ley le permite definir, toda vez que, frecuentemente, ello puede generar efectos no deseados, contrarios y limitantes para los desarrollos que pretende incentivar o generar el Plan.

Por el contrario, el Plan Regulador Comunal debe responder a la realidad de cada comuna y establecer disposiciones diferenciadas sobre la base de todas o sólo de algunas de las normas urbanísticas; ello, naturalmente en función de las características y complejidad de cada comuna que se regule. Naturalmente, esto implica que aquellas comunas de menor complejidad deben definir normas urbanísticas básicas, como usos de suelo, reconocimiento de la red vial pública existente, áreas de riesgo y áreas de protección y, las de mayor complejidad, -generalmente determinada por las tendencias de crecimiento de los volúmenes de construcción-, van a requerir de la definición de una mayor cantidad de normas urbanísticas<sup>14</sup>, así como en los casos que se justifique, de la implementación de mecanismos que establezcan requisitos a las actividades permitidas, los cuales se encuentran desarrollados en el Capítulo VI de esta circular.

Los Planes Reguladores se encuentran facultados para definir sólo 17 normas urbanísticas, las que se deben establecer en estricto apego a las definiciones que para cada una de ellas consulta la normativa de urbanismo y construcciones vigente, no siendo procedente que se incorporen estas definiciones en la Ordenanza Local, ni que se transcriba en ésta, disposiciones que se encuentran establecidas en leyes o reglamentos vigentes.

Teniendo presente lo anterior, se indican a continuación el **máximo de normas** que puede establecer la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, ateniéndose al ámbito de acción del nivel de planificación urbana comunal:

---

<sup>13</sup> Las normas urbanísticas se encuentran establecidas en el inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y son sólo las siguientes: uso de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

<sup>14</sup> Ver punto 1.3. "Orientaciones para distintos escenarios urbanos".

## **NORMAS URBANÍSTICAS QUE SE ENCUENTRAN FACULTADOS PARA DEFINIR LOS PLANES REGULADORES COMUNALES EN LA ORDENANZA LOCAL**



### **3.2.3.1. USOS DE SUELO.**

Esta norma urbanística está dirigida a establecer un conjunto genérico de actividades que el Plan Regulador Comunal admite o restringe en un territorio determinando, para regular el destino de las construcciones que aplicarán dicha norma urbanística.

#### **3.2.3.1.1. Norma urbanística de uso de suelo.**

Existen disposiciones que forman parte de esta norma urbanística, toda vez que definen o delimitan las áreas o territorios en los cuales se podrá localizar actividades y que establecen normas aplicables al territorio sujeto a planificación, que se detallan a continuación:

##### **a. Límite urbano.**

El Plan Regulador Comunal tiene la facultad para establecer esta norma urbanística<sup>15</sup>, correspondiente a la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados.<sup>16</sup>

Siendo ello así, el Plan Regulador Comunal puede establecer nuevas zonas destinadas al crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador Comunal o su modificación, -ampliando el límite urbano existente o fijando un límite urbano, según sea el caso-, debiendo definir para estos territorios, las normas urbanísticas propias del nivel comunal, cumpliendo con todos los requisitos y estudios que le establece la normativa vigente.<sup>17</sup>

Lo anteriormente señalado se encuentra limitado en los casos en que existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, toda vez que en ese escenario, el Plan Regulador Comunal debe ajustarse imperativamente a los límites de extensión urbana establecidos por el instrumento de planificación de nivel superior, no pudiendo sobrepasarlos.

En este último caso, los límites de extensión urbana definidos en la planificación urbana intercomunal pueden ser incorporados por el Plan Regulador Comunal en

<sup>15</sup> Facultad delegada por el inciso final del artículo 41 y artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>16</sup> El artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que se entenderá por límite urbano, para los efectos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, "la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal".

<sup>17</sup> Uno de los requisitos es que se cuente con el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, conforme lo dispone el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

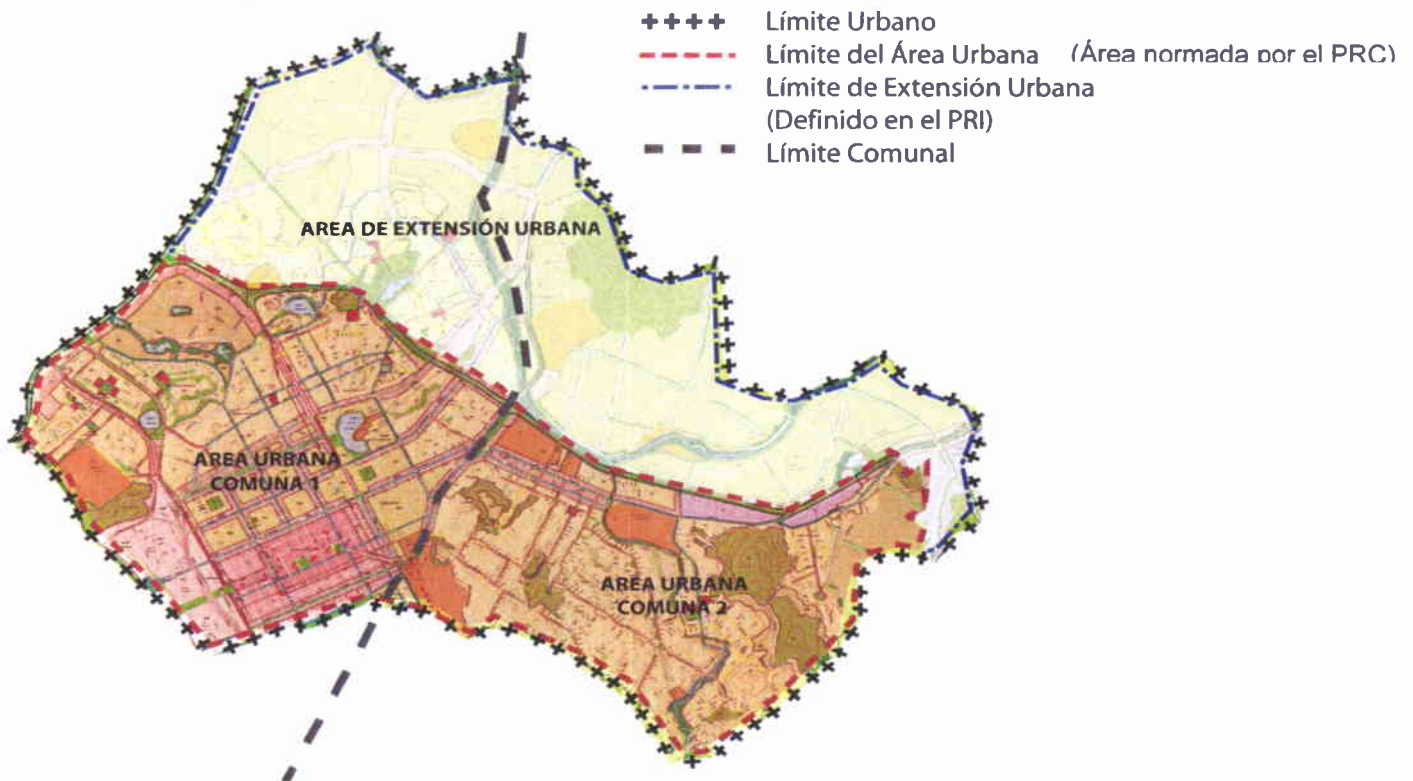
una sola oportunidad o en forma sucesiva en el tiempo, dependiendo de las demandas o crecimiento de la población.

Para ejemplificar lo anteriormente señalado se señalan a continuación dos escenarios en que se grafican nuevas zonas destinadas al crecimiento urbano proyectado. El primero, se refiere a territorios que cuentan con planificación urbana intercomunal, el segundo a territorios en que no existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano:

### Graficación de Áreas Urbanas y de Extensión Urbana Cuando existe Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

En aquellos casos en que existe un Plan Regulador Intercomunal en la comuna que se norma, el límite urbano del Plan Regulador Comunal, no puede exceder el límite de extensión urbana definido en la planificación urbana intercomunal.

En estos casos, las áreas de extensión urbana definidas en la planificación urbana intercomunal pueden ser incorporadas por el Plan Regulador Comunal en una sola oportunidad o en forma sucesiva en el tiempo, - dependiendo de las demandas o crecimiento de la población -, así como de que los nuevos territorios que se incorporan al Plan Regulador Comunal, cuenten con el estudio de factibilidad para ampliarlos o dotarlos de agua potable y alcantarillado.<sup>18</sup>



<sup>18</sup> El estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable o alcantarillado se encuentra desarrollado en el número 3.2.2. de esta Circular.

## Graficación de Áreas Urbanas y Ampliación del Límite Urbano Cuando No existe Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

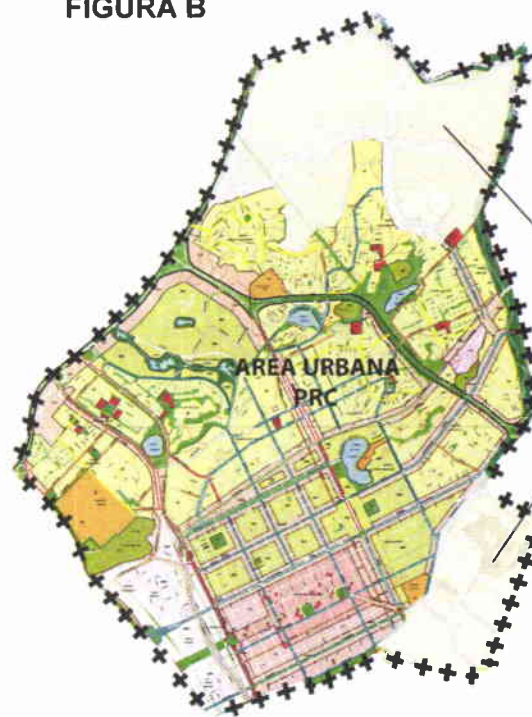
Cuando el Plan Regulador Comunal proponga ampliar el límite urbano de la comuna respectiva para acoger el crecimiento urbano, -en función de los aumentos y proyecciones de población-, ello será posible en tanto dicho crecimiento se encuentre respaldado en el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado a los nuevos territorios que se propone incorporar dentro del límite urbano, debiendo acreditarse que se cuenta con factibilidad técnica para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado a los nuevos territorios.

Los nuevos territorios que en este caso se integren al límite urbano, deben ser graficados de la siguiente forma, no correspondiendo que se les denomine áreas de extensión urbana, toda vez que - como se indicó - aquellas son de competencia de la planificación urbana intercomunal:

FIGURA A



FIGURA B



**Ampliación del Límite Urbano**  
(Territorio destinado al crecimiento proyectado por el PRC)

++++ Límite Urbano del PRC



## **b. Red vial pública existente.**

La red vial pública – que corresponde a las “vías existentes”, – debe ser reconocida por el Plan Regulador Comunal en el territorio a regular, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

Para estos efectos, la Ordenanza Local deberá contener un cuadro que indique la vialidad “existente”, reconociendo el trazado de las vías y su ancho medido entre líneas oficiales, lo que deberá graficarse en el Plano que conforma el Plan Regulador Comunal.

La definición de las vías “existentes”, se efectuará conforme a la clasificación y a los criterios que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pudiendo, en todo caso, asimilar dichas vías a las clases señaladas en dicha normativa, aún cuando éstas no cumplan con los anchos mínimos o con las condiciones y características allí establecidos.<sup>19</sup>

Para estos efectos, la Ordenanza Local deberá contener una tabla que indique:

✓ Las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes existentes, con sus respectivos anchos mínimos y líneas oficiales y su clasificación de acuerdo a los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

✓ Las vías expresas y troncales, cuando éstas hubieran sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana.

Lo anterior, sin perjuicio de las facultades que entrega la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para establecer este tipo de vías, con carácter supletorio.<sup>20</sup>

✓ La asimilación de las vías existentes a otra clase de vías, cuando no cumplan con los anchos mínimos o las condiciones y características establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

✓ La determinación de la línea de edificación.

<sup>19</sup> Facultad delegada al Plan Regulador Comunal en el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>20</sup> Aspecto regulado por el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **c. Normas sobre instalaciones de publicidad.<sup>21</sup>**

Las normas que deben cumplir las instalaciones de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, se encuentran reguladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, el Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer mayores restricciones a dichas normas, especialmente en los siguientes aspectos:

- ✓ Regular la instalación de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad. Si el Plan Regulador Comunal no lo permite en forma expresa, siempre estará prohibido.
- ✓ El Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para prohibir la instalación de este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.
- ✓ En las zonas residenciales exclusivas determinadas por el Plan Regulador Comunal, estarán siempre prohibidos, aún cuando dicho instrumento de planificación no señale expresamente dicha prohibición.

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Regulador Comunal no se encuentra facultado para regular la instalación de propaganda y publicidad necesaria para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble, siendo éstas, materias propias de regulación a través de la Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad de cada Municipio.

Igualmente, el Plan Regulador Comunal no se encuentra facultado para regular la instalación de propaganda y publicidad electoral, la cual se rige por la Ley N° 18.700, Orgánica Constitucional Sobre Votaciones Populares y Escrutinios.

### **d. Ocupación del subsuelo de los bienes nacionales de uso público.<sup>22</sup>**

El Plan Regulador Comunal tiene facultades para establecer el uso del subsuelo de los bienes nacionales de uso público, pudiendo para estos efectos establecer su regulación a través de la norma urbanística que corresponde al ámbito delegado por ley a estos instrumentos de planificación.

En tanto no se establezcan estas regulaciones, antes de otorgar una concesión en el subsuelo de los bienes nacionales de uso público, se requerirá del informe previo de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

<sup>21</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>22</sup> Facultad delegada al Plan Regulador Comunal por la Ley 19.425: "Artículo transitorio: Mientras no se incorpore el uso del subsuelo de los bienes nacionales de uso público a los planes reguladores, la municipalidad respectiva podrá otorgar concesiones sobre ellos conforme a lo dispuesto en el artículo 32 bis a Ley N° 18.695, previo informe favorable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la correspondiente Secretaría Regional Ministerial"



### 3.2.3.1.2. Tipos de usos de suelo.<sup>23</sup>

Corresponde al Plan Regulador Comunal definir los usos de suelo aplicables a la zonificación del territorio sujeto a planificación, mediante la cual se señala un conjunto genérico de actividades permitidas o restringidas en un determinado territorio.

Los usos de suelo se agrupan en los siguientes seis tipos, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser establecido en el Plan Regulador Comunal, en orden a compatibilizar los efectos entre unos y otros:

1. Residencial;
2. Equipamiento;
3. Actividades Productivas;
4. Infraestructura;
5. Espacio Público y,
6. Área Verde.

#### 3.2.3.1.2.1. Uso de suelo Residencial.<sup>24</sup>

Este tipo de uso contempla preferentemente los siguientes destinos:

- a. **Vivienda**, se incluye en este destino a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones colectivas o conjuntos de viviendas.

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos, que forman parte del destino de vivienda, estará siempre admitido el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guarderías infantiles o similares, para uso preferente de los residentes, siempre y cuando no sean usos comerciales que requieran patente.

- b. **Hogares de acogida**, tales como:

- Los hogares de estadía para adultos mayores u hogares de ancianos que no contemplen recintos de tratamientos médicos permanentes. En caso de complementar tratamientos médicos o quirúrgicos, corresponderán al uso de suelo de equipamiento de la clase salud;
- Los hogares de acogida de niños;
- Los hogares de acogida de adolescentes;
- Los hogares de acogida de mujeres, etc.

- c. **Edificaciones y locales destinados al hospedaje**, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas. En caso de prestar estos servicios, será requisito que en la zona se admita algún equipamiento comercial.

<sup>23</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>24</sup> Regulado en el artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Ejemplo:** A continuación se indica un ejemplo de regulación de este uso de suelo.

USO DE SUELO	ACTIVIDAD O DESTINO PERMITIDO	REQUISITOS
Residencial	Vivienda	----
	Hogares de acogida	En terrenos emplazados frente a vías de servicio y de clase superior.
	Edificaciones o Locales destinados al hospedaje	En terrenos emplazados frente a vías colectoras y de clase superior.

Sin perjuicio de las facultades del Plan Regulador Comunal para prohibir este uso de suelo en determinadas zonas, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido este uso, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad que permite el instrumento de planificación, siempre que la superficie construida total de las viviendas destinadas a estos fines, no supere el 5% de la superficie total del predio.

### **3.2.3.1.2.2. Uso de suelo Equipamiento.<sup>25</sup>**

En este uso de suelo, el Plan Regulador Comunal puede establecer genéricamente las clases de equipamiento que permitirá en una determinada zona, así como detallar los conjuntos de actividades de cada una de esas clases, que se admitirán.<sup>26</sup>

Las escalas de equipamiento se encuentran reguladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en atención a lo cual no cabe dentro del ámbito de acción de dicho instrumento de planificación definir las escalas de equipamiento, pudiendo sólo regular las clases y actividades que se permitirán en cada zona.

En efecto, las escalas de equipamiento están definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sobre la base de estas escalas se determina en qué sectores del territorio, – por efecto de la aplicación del uso de suelo que determine el Plan Regulador Comunal –, se podrá localizar el equipamiento que permita dicho instrumento de planificación.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones distingue cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Conforme lo dispone el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>26</sup> Las clases de equipamiento corresponden sólo a las 10 enumeradas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>27</sup> Conforme lo dispone el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ESCALA DE EQUIPAMIENTO	CARGA DE OCUPACIÓN Y TIPO DE VÍA
EQUIPAMIENTO MAYOR	Carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
EQUIPAMIENTO MEDIANO	Carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.
EQUIPAMIENTO MENOR	Carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.
EQUIPAMIENTO BÁSICO	Carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

En atención a lo anterior, el Plan Regulador Comunal no puede establecer -en este uso de suelo- limitaciones o requisitos para el emplazamiento de una clase o actividad en relación al tipo de vía que enfrenten los predios, ya que ello, como antes se indicó, está regulado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Adicionalmente, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, faculta al Plan Regulador Comunal para “asimilar el equipamiento vecinal” al equipamiento menor o al básico, para redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>28</sup>

Por otra parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta al instrumento de planificación comunal para autorizar equipamientos de “mayor escala” en vías de categorías menores a las que fija el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En estos casos, se deberá indicar en forma expresa<sup>29</sup> en la Ordenanza Local, que se está haciendo uso de esta facultad. Naturalmente ello debe estar avalado en el estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.

<sup>28</sup> Facultad delegada por el inciso segundo del artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>29</sup> Facultad delegada por el inciso final del artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

A continuación se presenta un ejemplo de aplicación de esta disposición:

**Ejemplo 1:**

*“Zona xx (establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal)*

*“Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en esta zona se podrán emplazar equipamientos mayores, en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.”.*

**Ejemplo 2:**

*“Zona xx (establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal)*

*“Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en esta zona se podrán emplazar equipamientos medianos, en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.”.*

Las clases de equipamiento que define el Plan Regulador Comunal y que por tanto corresponden al ámbito de acción de este instrumento de planificación, se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan a continuación, pudiendo ser incorporadas “otras actividades” por el Plan Regulador Comunal, siempre y cuando se ajusten a la definición que se indica para cada equipamiento en el cuadro siguiente:

CLASE DE EQUIPAMIENTO	DEFINICIÓN	ACTIVIDAD O DESTINO
CIENTÍFICO	Establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.	Tales como: - Centros científicos. - Centros Tecnológicos.
COMERCIO	Establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas.	Tales como: - Centros comerciales. - Locales comerciales. - Grandes tiendas. - Supermercados. - Mercados. - Estaciones o centros de servicio automotor. - Restaurantes. - Fuentes de soda. - Bares. - Discotecas. - Ferias.

CLASE DE EQUIPAMIENTO	DEFINICIÓN	ACTIVIDAD O DESTINO
CULTO Y CULTURA	Establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural.	<p>Corresponden a Culto, los siguientes, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catedrales.</li> <li>- Templos.</li> <li>- Parroquias.</li> <li>- Capillas.</li> <li>- Santuarios.</li> <li>- Sinagogas.</li> <li>- Mezquitas.</li> </ul> <p>Corresponden a Cultura, los siguientes, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros culturales.</li> <li>- Museos.</li> <li>- Bibliotecas.</li> <li>- Salas de concierto o espectáculos.</li> <li>- Cines.</li> <li>- Teatros.</li> <li>- Galerías de arte.</li> <li>- Auditorios.</li> <li>- Centros de eventos.</li> <li>- Centros de convenciones.</li> <li>- Centros de exposiciones.</li> <li>- Centros de difusión de toda especie.</li> <li>- Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.</li> </ul>
DEPORTE	Establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física.	<p>Tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estadios.</li> <li>- Centros deportivos.</li> <li>- Autodromos.</li> <li>- Clubes deportivos.</li> <li>- Gimnasios.</li> <li>- Multicanchas.</li> <li>- Piscinas.</li> <li>- Saunas.</li> <li>- Baños turcos.</li> <li>- Recintos destinados al deporte o actividad física en general.</li> </ul>
EDUCACIÓN	Establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.	<p>Tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liceos.</li> <li>- Colegios</li> <li>- Escuelas básicas.</li> <li>- Jardines Infantiles.</li> <li>- Salas cuna.</li> <li>- Parvularios.</li> <li>- Academias.</li> <li>- Institutos.</li> <li>- Universidades</li> </ul>
ESPARCIMIENTO	Establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas.	<p>Tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parques de entretenimientos.</li> <li>- Parques zoológicos.</li> <li>- Casinos.</li> <li>- Juegos electrónicos o mecánicos.</li> </ul>

CLASE DE EQUIPAMIENTO	DEFINICIÓN	ACTIVIDAD O DESTINO
SALUD	<b>Establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud.</b>	Tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospitales.</li> <li>- Clínicas.</li> <li>- Policlínicos.</li> <li>- Consultorios.</li> <li>- Postas.</li> <li>- Centros de rehabilitación.</li> <li>- Cementerios.</li> <li>- Crematorios.</li> </ul>
SEGURIDAD	<b>Establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública.</b>	Tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unidades policiales.</li> <li>- Cuarteles de bomberos.</li> <li>- Cárceles.</li> <li>- Centros de detención.</li> <li>- Centros de internación provisoria.</li> <li>- Centros de privación de libertad.</li> </ul>
SERVICIOS	<b>Establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados.</b>	Tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas.</li> <li>- Centros médicos.</li> <li>- Centros dentales.</li> <li>- Notarías.</li> <li>- Instituciones de salud previsional.</li> <li>- Administradoras de fondos de pensiones.</li> <li>- Compañías de seguros.</li> <li>- Correos.</li> <li>- Telégrafos.</li> <li>- Centros de pago.</li> <li>- Bancos.</li> <li>- Financieras.</li> <li>- Centros de belleza.</li> <li>- Peluquerías.</li> <li>- Servicios Públicos en general.</li> <li>- Servicios artesanales.</li> </ul>
SOCIAL	<b>Establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias.</b>	Tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sedes de juntas de vecinos.</li> <li>- Centros de madres.</li> <li>- Clubes sociales.</li> <li>- Locales comunitarios.</li> </ul>

Los servicios artesanales y los profesionales se encuentran siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, aún cuando el Plan Regulador Comunal no los establezca en forma expresa.

Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa establecida en el Plan Regulador Comunal.

Para efectos de establecer la "prohibición expresa", -en este uso de suelo y en todos los demás que regula el Plan Regulador Comunal-, no corresponde homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como "*usos de suelo prohibidos: todo uso no indicado precedentemente*" o expresiones similares, ya que la "restricción o prohibición expresa del destino o actividad" requiere que se señale específicamente y explícitamente en el Plan Regulador Comunal, la actividad que no se podrá desarrollar en la zona correspondiente.



### **3.2.3.1.2.3. Uso de suelo Actividades Productivas.<sup>30</sup>**

Este tipo de uso comprende a todo tipo de industrias, correspondientes a las instalaciones o edificaciones en donde se fabrican o elaboran productos industriales, en los cuales se genera un proceso de transformación de materias primas o insumos en productos elaborados. Igualmente, este uso de suelo comprende a aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

El Plan Regulador Comunal podrá establecer limitaciones a su instalación en orden a compatibilizar los efectos de este uso de suelo con los demás que se permita emplazar en un territorio, exigiendo el cumplimiento de normas urbanísticas que permitan disminuir el impacto de estas instalaciones, tales como superficie predial mínima, distanciamientos mayores, prohibición del adosamiento, antejardines, etc.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes que deben cumplir los futuros proyectos que se requiera localizar en las zonas en que dicho instrumento de planificación autorice este uso de suelo, no correspondiendo -estas materias- al ámbito que define el Plan Regulador Comunal, toda vez que los requisitos que deben cumplir los proyectos se encuentran establecidos en leyes y reglamentos.

El instrumento de nivel comunal deberá incorporar las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal aplicables a las actividades productivas de impacto intercomunal, cuando las hubiere.

### **3.2.3.1.2.4. Uso de suelo Infraestructura.<sup>31</sup>**

El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a:

- **Infraestructura de transporte**, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.
- **Infraestructura sanitaria**, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- **Infraestructura energética**, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

<sup>30</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>31</sup> Regulado en el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

✓ **De las redes y trazados de infraestructura.**

Se entiende por redes y trazados, todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general a los trazados de infraestructura.

Dichas redes y trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. Siendo ello así, el Plan Regulador Comunal no puede prohibirlos, encontrándose en el imperativo de reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.

Teniendo presente lo anterior, forman parte de las redes y trazados de infraestructura, principalmente las siguientes:

- ✓ Vías y trazados ferroviarios,
- ✓ Ductos,
- ✓ Postes,
- ✓ Antenas de telefonía celular,
- ✓ Cableado,
- ✓ Plantas elevadoras de aguas servidas,
- ✓ Concentradores de telefonía, de televisión o de transmisión de datos,
- ✓ Subestaciones eléctricas,
- ✓ Soluciones domiciliarias que el artículo 134 de la Ley General entrega a la responsabilidad del urbanizador de un predio (de tratamiento de aguas servidas, captaciones de agua potable, estanques, etc.), u otras de similar naturaleza.

Sin perjuicio de lo señalado, las redes y trazados, deben dar cumplimiento a las normas que regulan los servicios competentes, incluida la evaluación ambiental en los casos que establece la Ley N° 19.300.

Adicionalmente, cabe señalar que conforme a la normativa vigente, las antenas con sus soportes y elementos rígidos con sus elementos adicionales, son complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde, definidos en el Plan Regulador Comunal. En el caso del uso de suelo espacio público sólo se podrán localizar donde lo autorice la respectiva Municipalidad.

✓ **De las edificaciones o instalaciones que regula el Plan Regulador Comunal**

Tratándose de “edificaciones o instalaciones” del tipo de uso infraestructura, -que no formen parte de la red-, el instrumento de planificación territorial de nivel comunal establecerá las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de dichas instalaciones o edificaciones.

Para tal efecto, y en la circunstancia que las instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red estén permitidas, la localización de la infraestructura en las distintas zonas o subzonas del plan puede estar supeditada al cumplimiento de ciertos requisitos. A modo de ejemplo se indican algunos requisitos que pueden ser establecidos en la planificación urbana comunal:

- Exigencias de enfrentar algún tipo de vía conforme a la clasificación establecida en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General.
- Que se establezca una superficie predial mínima distinta a los otros usos de suelo.
- Que cumplan con distanciamientos a medianeros más exigentes respecto a otros usos de suelo.
- Que se prohíban los adosamientos.
- Que se establezcan coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, líneas de edificación diferenciadas, respecto a otros usos de suelo.
- Que cumplan con determinadas características de cierros en su frente al espacio público.

Se hace presente que el Plan Regulador Comunal para establecer requisitos, debe siempre vincularlos con las normas urbanísticas de este nivel de planificación territorial, no pudiendo establecer “otros requisitos” que se aparten de dichas normas.

Las “edificaciones o instalaciones” del tipo de uso infraestructura que pueden ser reguladas por el Plan Regulador, son principalmente las siguientes:

- ✓ Terminales de transporte terrestre.
- ✓ Estaciones ferroviarias.
- ✓ Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios.
- ✓ Plantas de tratamiento de aguas servidas.
- ✓ Plantas de captación de agua potable.
- ✓ Rellenos sanitarios.
- ✓ Centrales o plantas de generación de energía (eléctrica, gas, nucleares, etc.).
- ✓ Centrales de telecomunicaciones (telefonía, televisión y transmisión de datos).

Adicionalmente dichas edificaciones o instalaciones deben cumplir con las normas vigentes de los servicios competentes, incluida su evaluación ambiental en los casos que establece la Ley N° 19.300.

El instrumento de nivel comunal deberá incorporar las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal aplicables a las

edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructura de impacto intercomunal, cuando las hubiere.

#### **3.2.3.1.2.5. Uso de suelo Espacio Público.<sup>32</sup>**

El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de **bienes nacionales de uso público**.

El Plan Regulador Comunal debe reconocer los bienes nacionales de uso público existentes en la comuna.

En general, las disposiciones que rigen a este uso de suelo se encuentran reguladas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en atención a lo cual cabe concluir que el Plan Regulador Comunal debe señalarlo como un uso siempre permitido en las diversas zonas que regula.

Es dable hacer presente que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, otorga facultades para establecer disposiciones que afecten a los espacios públicos, mediante Planos Seccionales.<sup>33</sup>

#### **3.2.3.1.2.6. Uso de suelo Área Verde.<sup>34</sup>**

El tipo de uso Área Verde que puede ser definido en el Plan Regulador Comunal, se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, -que no constituyen Bienes Nacionales de uso público-, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

La definición del uso de suelo área verde en un Plan Regulador Comunal, no implica una declaratoria de utilidad pública, por lo que las propiedades así definidas, no se encuentran afectas a expropiación.<sup>35</sup>

Siendo ello así, en las áreas verdes que no se hubieren materializado como tales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones autoriza

<sup>32</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>33</sup> El artículo 2.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que en los casos a que se refiere el inciso primero del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal se requiera de estudios más detallados, para fijar con exactitud los trazados y anchos de calle, la zonificación y el uso de suelo detallados, los terrenos afectos a expropiación u otras disposiciones que afecten los espacios públicos, ello se hará mediante Planos Seccionales.

<sup>34</sup> Regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>35</sup> En los terrenos afectos a la declaración de utilidad pública y, mientras se procede a su expropiación o adquisición, no se encuentra permitido aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de aprobación del respectivo plan regulador, en la parte del inmueble que esté afecta a dicha declaratoria si ésta fuere parcial, conforme al inciso quinto del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde,<sup>36</sup> siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el instrumento de planificación. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para el desarrollo de las actividades ligadas a estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Plan Regulador, debiendo cumplirse con todos los requisitos que establece para estos casos la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>37</sup>

El Plan Regulador Comunal tiene facultades para definir los terrenos o zonas destinadas a este uso de suelo, en tanto el resto de las disposiciones que lo regulan se encuentran establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, el instrumento de nivel comunal deberá incorporar en su elaboración las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal aplicables a este uso de suelo de área verde de nivel intercomunal, cuando las hubiere.

---

<sup>36</sup> Las edificaciones con destinos complementarios al área verde, corresponden a aquellas construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

<sup>37</sup> Aspecto regulador en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



### 3.2.3.2. Cesiones.

Esta norma urbanística se encuentra regulada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.<sup>38</sup>

Siendo ello así, los Planes Reguladores Comunes sólo tienen competencia para:

- ✓ Establecer las proporciones entre frente y fondo de las superficies a ceder para áreas verdes.<sup>39</sup>



### 3.2.3.3. Sistemas de agrupamiento.<sup>40</sup>

El Plan Regulador puede establecer el sistema de agrupamiento de las edificaciones; aislado, pareado y continuo, que se definen como:

- ✓ **Edificación aislada**, corresponde a aquella edificación separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el Plan Regulador. En caso que nada se indique, se aplican las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- ✓ **Edificación continua**, corresponde a aquella edificación emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y cumpliendo con la altura que establece el Plan Regulador.
- ✓ **Edificación pareada**, corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deben cumplir con las normas previstas en el Plan Regulador para la edificación aislada.

En los casos que el Plan Regulador Comunal no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.

<sup>38</sup> Aspecto regulado en el artículo 70 y 2.2.5. de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, respectivamente.

<sup>39</sup> De conformidad al inciso final número 2. del artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>40</sup> Regulado en el artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **3.2.3.3.1. Edificación continua.**

En los casos que se permita el sistema de agrupamiento continuo, el Plan Regulador tiene facultades para establecer:

- ✓ Altura de la continuidad.
- ✓ Adicionalmente podrá establecer otras características que deberán cumplir dichas edificaciones, referidas a:
  - Las posibilidades de retranqueos.
  - Encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio.
  - Las características y la profundidad de la edificación continua.
  - Excepciones a la continuidad.

Asimismo el Plan Regulador Comunal tiene facultades para permitir edificación aislada por sobre la edificación continua.<sup>41</sup>

En caso que el Plan Regulador no establezca normas que regulen las características de las edificaciones continuas, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica.

---

<sup>41</sup> En estos casos para efectos de la determinación de los distanciamientos contemplados en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o los que defina el PRC, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.



### **3.2.3.3.2. Características de construcciones especiales relacionadas con la norma urbanística sistemas de agrupamiento.<sup>42</sup>**

El Plan Regulador Comunal tiene facultades para regular, adicionalmente, otros aspectos que afectan a las construcciones, referidos a:

- ✓ Permitir cuerpos salientes (balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos) que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial.<sup>43</sup>
- ✓ Establecer las características de las construcciones que comuniquen inmuebles que se enfrenten en ambos costado sobre una vía pública.<sup>44</sup>
- ✓ Establecer exigencias respecto de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público.<sup>45</sup>
- ✓ Establecer características arquitectónicas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante.<sup>46</sup>
- ✓ Establecer la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.<sup>47</sup>
- ✓ Establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.<sup>48</sup>
- ✓ Establecer en las zonas típicas, sectores aledaños a Monumentos Nacionales y en las zonas de conservación histórica, condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.<sup>49</sup>

---

<sup>42</sup> Aspectos regulados en el Capítulo 7 del Título 2 De la Planificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>43</sup> Tema regulado en N° 2 del artículo 2.7.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>44</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>45</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>46</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>47</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>48</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.7.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>49</sup> Conforme lo establecido en el inciso quinto del artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



#### **3.2.3.4. Coeficientes de constructibilidad.<sup>50</sup>**

El Plan Regulador Comunal, podrá determinar el coeficiente de constructibilidad aplicable a las edificaciones que se construirán en cada zona.

Dicho coeficiente corresponde al número que multiplicado por la superficie total del predio, -descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública por el Plan Regulador-, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.



#### **3.2.3.5. Coeficientes de ocupación de suelo<sup>51</sup> o de los pisos superiores.**

Respecto de esta norma urbanística, el Plan Regulador Comunal, normalmente sólo establece el coeficiente de ocupación del suelo, referido al número que multiplicado por la superficie total del predio, -descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública-, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso del predio.

Sin embargo, adicionalmente y en sectores que se justifique por fundamentos arquitectónicos o morfológicos, también dicho Plan puede establecer el coeficiente de ocupación de los pisos superiores, referido al número que multiplicado por la superficie total del predio, -descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública-, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.

En los casos en que no se defina esta última norma urbanística -coeficiente de ocupación de los pisos superiores-, el volumen de construcción de los pisos superiores siempre quedará supeditado al cumplimiento de los distanciamientos, rasantes y al coeficiente de constructibilidad asociado a la zona respectiva.



#### **3.2.3.6. Superficie predial mínima.<sup>52</sup>**

Para determinar esta norma urbanística, se debe tener en consideración lo siguiente:

- En los casos en que el Plan Regulador no establezca esta norma urbanística, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N°2, de 1959, en cuyo caso deberá

<sup>50</sup> Aspecto regulado en el artículo 5.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>51</sup> Regulado en el artículo 5.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>52</sup> Materia regulada en el artículo 2.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

estarse a lo señalado en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Esta norma urbanística es aplicable sólo a los procesos de urbanización del suelo, relativos a los casos en que se solicite la subdivisión, loteo o división afecta de un determinado predio.

#### **3.2.3.6.1. Superficies prediales mínimas en el área urbana.**

En el área urbana, -excluidas las áreas de extensión urbana-, el Plan Regulador Comunal sólo podrá establecer una superficie predial mínima de 2.500 m<sup>2</sup> o menor, con excepción de los especiales casos señalados en el numeral siguiente.

#### **3.2.3.6.2. Superficies prediales mínimas de cualquier tamaño.**

El Plan Regulador Comunal, podrá determinar superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, sólo cuando la zona que se norma cumpla con alguna de las siguientes condiciones, debiendo en estos casos indicarse expresamente en la Ordenanza Local o en su defecto en la Memoria Explicativa del Plan, el fundamento que determina la superficie predial mínima:

- a. Cuando se trate de una zona de riesgo definida por el Plan Regulador.
- b. Cuando se emplace en zonas de recursos de valor natural o patrimonial cultural.
- c. En aquellos casos en que la zona que se norma tenga una pendiente promedio superior al 20%.
- d. En aquellos casos en que la zona carezca de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

#### **3.2.3.6.3. Superficies prediales mínimas en el área de extensión urbana.**

En las zonas de extensión urbana la superficie predial mínima será de libre determinación.



### **3.2.3.7. Alturas máximas de edificación.**

Esta norma urbanística se refiere a la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. La normativa vigente faculta al Plan Regulador para fijar esta distancia en metros, pudiendo también definirla, adicionalmente, en número máximo de pisos, en estos casos deberá cumplirse copulativamente con ambas.

Con esta finalidad el Plan Regulador se encuentra facultado para establecer las siguientes disposiciones:

- ✓ La altura máxima de las edificaciones.
- ✓ La altura máxima de la edificación continua.
- ✓ La altura máxima de la edificación aislada sobre la continua.
- ✓ La altura y las características de los cierros hacia el espacio público, así como de los cierros contemplados en los artículos 2.5.1. y 4.13.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>53</sup>

Lo anterior, también, resulta aplicable a los terrenos con pendientes, en cuyo caso la distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo, en los terrenos con pendiente será un plano inclinado.



### **3.2.3.8. Adosamientos.<sup>54</sup>**

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define esta norma urbanística como complementaria a los tres tipos de agrupamiento (aislado, pareado y continuo).

Esta norma urbanística corresponde a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente generada a partir de la altura de 3,50 metros dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la citada altura máxima y siempre que no exceda el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino.

<sup>53</sup> El artículo 2.5.1. permite fijar las características de los cierros en su frente hacia el espacio público y el numeral 2 del artículo 4.13.7. permite definir las disposiciones respecto de los cierros hacia propiedades vecinas y hacia el espacio público de los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>54</sup> Regulado en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Teniendo presente que esta norma se encuentra regulada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador sólo puede establecer las siguientes disposiciones:

- ✓ La distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación.
- ✓ Prohibir los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad, con excepción del uso de suelo residencial, en el cual sólo podrá prohibirlo en predios de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.



### 3.2.3.9. Distanciamientos.<sup>55</sup>

Esta norma urbanística corresponde a la distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.

Es aplicable a las edificaciones aisladas, a las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en zonas en que el Plan Regulador Comunal permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

Los distanciamientos mínimos a los medianeros establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, medidos en cada una de las alturas de la edificación son los siguientes:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAMIENTO	
	FACHADA CON VANO	FACHADA SIN VANO
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,40 m
Sobre 3,5 y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, para disponer mayores exigencias que las señaladas en la tabla precedente. Excepcionalmente los Planes Reguladores Comunales de las Regiones I, II, XI, XII y XV, están facultados para disponer menores exigencias.

<sup>55</sup> Regulado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para estos efectos la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, faculta al Plan Regulador Comunal a definir las siguientes disposiciones:

- ✓ Los distanciamientos mínimos a los medianeros.
- ✓ Disponer mayores exigencias de distanciamientos que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento.
- ✓ Disponer menores exigencias de distanciamientos que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para las Regiones I, II, XI, XII y XV.
- ✓ Los distanciamientos o zonas inexcavadas en los subterráneos<sup>56</sup>.
- ✓ Adicionalmente, el Plan Regulador Comunal está facultado para determinar mayores exigencias para la distancia mínima libre horizontal entre edificios colectivos.<sup>57</sup> Las exigencias mínimas que determina la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto de esta materia son las siguientes:

<b>DISTANCIA MÍNIMA HORIZONTAL FRENTE A FACHADAS VANOS RECINTOS HABITABLES EN EDIFICIOS NO CONTIGUOS</b>		
<b>REGIONES</b>	<b>ALTURA TOTAL RESPECTIVO PISO EN RELACIÓN AL SUELO NATURAL</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>
<b>I a III y XV</b>	<b>1/4</b>	La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece los siguientes mínimos: a. Vanos a una altura de hasta 3,5 m, deben cumplir con una distancia mínima de 4 metros. b. Vanos a una altura de 3,5 m y hasta 7 m, deben cumplir con una distancia mínima 6 metros. c. Vanos a una altura sobre 7 m, deben cumplir con una distancia mínima 8 metros.
<b>IV a IX y R.M.</b>	<b>1/3</b>	
<b>X a XII y XIV</b>	<b>1/2</b>	

<sup>56</sup> Inciso trece del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>57</sup> Aspecto regulado en el inciso final del artículo 4.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.





### **3.2.3.10. Antejardines.**

Esta norma urbanística corresponde al área entre la línea oficial y la línea de edificación, que se regula en el Plan Regulador Comunal.

Para estos efectos el Plan Regulador Comunal puede establecer las siguientes disposiciones:

- ✓ El ancho de la franja de antejardín, medida entre la línea oficial y línea de edificación.
- ✓ Las disposiciones respecto a las construcciones que se podrán consultar en el antejardín.<sup>58</sup>
- ✓ Las construcciones permitidas en los subterráneos de los antejardines.<sup>59</sup>



### **3.2.3.11. Ochavos.**

Esta norma urbanística se refiere al chaflán que se aplica a un edificio o a un cierro, –según lo determine el Plan Regulador–, situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y en los predios de esquinas rectangulares.

Para estos efectos el Plan Regulador Comunal, tiene facultades para determinar esta norma en las esquinas de las calles y pasajes, en los muros de fachada o en los cierros ubicados en la línea oficial.

Dichos ochavos se medirán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

En el caso que no se establezca esta norma en el Plan Regulador Comunal, la longitud del ochavo será de 4 metros, exceptuándose aquellos casos en que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite suprimir esta norma urbanística.<sup>60</sup>

<sup>58</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>59</sup> De conformidad a lo regulado en el inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>60</sup> Aspecto regulado en el artículo 2.5.3.; 2.5.4.; 2.5.5.; 2.5.6. y 2.5.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



### 3.2.3.12. Rasantes.<sup>61</sup>

Esta norma urbanística corresponde a la recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual se puede desarrollar un proyecto de edificación.

Las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en zonas en que el Plan Regulador permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se establecen en el Plan Regulador o en su defecto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.<sup>62</sup>

Las rasantes definidas en el Plan Regulador o en su defecto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos.

En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100 m o no exista línea oficial en el lado opuesto, no se aplicarán rasantes en tal frente. Excepcionalmente, en los casos en que un predio deslinde con un retazo de terreno, retazo que a su vez enfrente una vía de uso público y la aplicación de las normas urbanísticas no permitieren en él la materialización de un proyecto de edificación, se entenderá para todo efecto, que aquel predio deslinda con la vía que enfrenta el señalado retazo.

El nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal permite construcción aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece el ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal en grados sexagesimales, de la siguiente forma:<sup>63</sup>

REGIONES	ANGULO DE LAS RASANTES
I a III y XV	80°
IV a IX y R.M.	70°
X a XII y XIV	60°

<sup>61</sup> Regulado en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>62</sup> Con excepción de aquellas que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>63</sup> Aspecto regulado en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunes, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, para disponer mayores exigencias que las señaladas en la tabla precedente.

Para estos efectos, los Planes Reguladores Comunes están facultados a definir los siguientes aspectos de esta norma urbanística:

- ✓ El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, el que deberá ser expresado en grados sexagesimales.
- ✓ Disponer mayores exigencias de rasantes que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento.
- ✓ Disponer menores exigencias de rasantes que las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para las Regiones I, II, XI, XII y XV.



### **3.2.3.13. Densidades máximas.<sup>64</sup>**

Los Planes Reguladores Comunes que fijen densidad, deben expresarla como densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

La densidad bruta máxima corresponde al número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Plan Regulador, en una franja de un ancho máximo de 30 metros.

El parámetro de densidad que se establece en el Plan Regulador, sólo es aplicable al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial.

En los casos que el Plan Regulador Comunal no establezca densidades, ésta será de libre determinación.

El instrumento de nivel comunal deberá incorporar en su elaboración las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal relativas al cumplimiento de las densidades promedio y las densidades máximas, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas, cuando las hubiere. Para demostrar que se cumple con estas disposiciones, en la memoria explicativa se deberá contener los cálculos de las densidades promedio y/o máximas que lo demuestren.

<sup>64</sup> Aspectos regulados en el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



### 3.2.3.14. Estacionamientos.<sup>65</sup>

Esta norma urbanística se refiere a la dotación mínima de estacionamientos, que puede ser definida por el Plan Regulador, según el destino de las edificaciones. En atención a ello, cabe señalar que el Plan Regulador Comunal no se encuentra en el imperativo de establecer exigencias de estacionamiento para todas las actividades o destinos que permite en una determinada zona.

Teniendo presente lo anterior, para establecer esta norma urbanística se debe considerar que en el caso especial de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la cuota obligatoria que establece el Plan Regulador Comunal, debe ser cumplida al interior del predio. Lo que evidencia la necesidad de que se analice, -antes de establecer las exigencias de dotación mínima de estacionamientos-, la factibilidad de cumplir con esta exigencia en los "edificios existentes" que se acojan, -después de su recepción definitiva-, a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, así como la factibilidad del cumplimiento de dicha cuota en los casos de ampliaciones de edificios existentes, así como en los cambios de destino de edificaciones existentes.

Lo anterior, debido a que en muchas oportunidades el cumplimiento de la cuota mínima que generalmente establece el Plan Regulador Comunal, se evalúa asociado a las "nuevas edificaciones", pero no así a las ampliaciones de existentes o a aquellas que cambien su destino o las que se acojan a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria después de su recepción definitiva. En atención a ello, se recomienda en estos especiales casos, no establecer dotación mínima de estacionamientos o realizar exigencias que no impliquen la demolición de las edificaciones existentes.

Los Planes Reguladores Comunales están facultados sólo para definir los siguientes aspectos de esta norma urbanística:

- ✓ Establecer la dotación mínima de estacionamientos.
- ✓ Prohibir el uso compartido de la exigencia de estacionamientos.<sup>66</sup>

Cabe hacer presente que los instrumentos de planificación territorial no tienen competencias para establecer estándares de diseño de los estacionamientos, ni de las vías internas que acceden a ellos, así como características, dimensiones u otras disposiciones que se aparten de lo señalado en el párrafo anterior, de toda vez que estas materias son de competencia de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>65</sup> Regulado en los artículos 2.4.1. y 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>66</sup> Aspecto regulado en el inciso quinto del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



### **3.2.3.15. Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.<sup>67</sup>**

La Ley General de Urbanismo y Construcciones, -en su artículo 59º-, declara de utilidad pública a los terrenos localizados en áreas urbanas consultados en los planes reguladores comunales destinados a los fines que en dicha preceptiva se indican.

Para definir esta norma urbanística los Planes Reguladores Comunales deben considerar los siguientes aspectos:

- ✓ Que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece plazos limitados para su expropiación o adquisición.
- ✓ Que existen sólo algunas actuaciones que obligan a los particulares su cesión y ejecución.<sup>68</sup>
- ✓ Que el conjunto de normas urbanísticas que establece el Plan Regulador para el horizonte del Plan, muchas veces están relacionadas con la ejecución de nuevas vías, que le entregan la capacidad vial para absorber el mayor crecimiento proyectado.
- ✓ Que la infraestructura vial faltante para absorber el crecimiento que establezca el Plan Regulador, considera un escenario de máxima demanda conforme a un volumen máximo de edificación propuesto, y las obras que demande la concreción de las nuevas vías, sólo puede materializarse a través de las declaratorias de utilidad pública que afecten a determinados terrenos.
- ✓ Que los terrenos destinados a vías colectoras y parques comunales, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deben ser claramente expresados en los Planos y en la Ordenanza Local, evitando posteriores interpretaciones respecto de si un terreno se encuentra o no afecto.
- ✓ Que en los terrenos o en la parte del inmueble afecto a declaratoria de utilidad pública si ésta fuere parcial y, mientras se procede a su expropiación o adquisición, no se podrá aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de aprobación del respectivo Plan Regulador.

<sup>67</sup> Regulado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>68</sup> La obligación de ceder y urbanizar terrenos afectos a utilidad pública por el Plan Regulador se encuentran limitados sólo a los casos establecidos en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **3.2.3.15.1. Disposiciones que establece el Plan relacionadas con declaratorias de utilidad pública.**

Teniendo presente lo anterior, el Plan Regulador Comunal puede establecer las siguientes disposiciones referidas a esta norma urbanística.<sup>69</sup>

- ✓ Las franjas o terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública en área urbana destinados a vías colectoras, incluidos sus ensanches, por un plazo de 5 años.

Para estos efectos, la Ordenanza Local deberá contener un cuadro que indique la vialidad con “**ensanche**”, indicando el ancho proyectado y determinará hacia qué propiedades se materializará dicho ensanche (ejemplo: ensanche costado oriente o poniente, según corresponda). Las propiedades afectadas por ensanche estarán afectas a utilidad pública.

Asimismo, deberá contener la información de la vialidad con “**apertura**”, correspondiente a las nuevas vías que proyecta el Plan, por consiguiente afectas a utilidad pública, debiendo en estos casos indicarse el ancho proyectado.

- ✓ Las franjas o terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública en área urbana para parques comunales, incluidos sus ensanches, por un plazo de 5 años.
- ✓ El perfil de las calles afectas a utilidad pública por el Plan Regulador.<sup>70</sup>
- ✓ Establecer, -mediante el procedimiento de modificación al Plan-, prórrogas a los plazos señalados, por una sola vez, por igual período.

El plazo de caducidad para las declaratorias de utilidad pública de terrenos localizados en área de extensión urbana será de diez años, cualquiera sea su destino, pudiendo prorrogarse por igual lapso.

Respecto de esta norma urbanística, es importante hacer presente, la continua confusión que se provoca en los Planes Reguladores Comunales, toda vez que no se diferencia adecuadamente, el caso de los parques comunales, - afectos a declaratoria de utilidad pública -, de aquellas áreas verdes existentes que son Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP) y que se encuentran reguladas conforme al artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones corresponden al uso de suelo de Espacio Público.

---

<sup>69</sup> Materia regulada en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>70</sup> Aspecto regulado en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que se deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, -previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional-, ello a fin de que el propietario del predio ceda y ejecute las obras de urbanización respectivas.



Asimismo, continuamente se confunde esta norma urbanística de “franjas afectas a declaratoria de utilidad pública”, con el uso de suelo de Área Verde regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, correspondiendo este último a un uso determinado por el Plan Regulador aplicable a terrenos que no se encuentran afectos a declaratoria de utilidad pública.



### **3.2.3.16. Áreas restringidas al desarrollo**

#### **Urbano.<sup>71</sup>**

Estas áreas corresponden a aquellas que, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, deban ser restringidas al desarrollo urbano.

El fundamento legal de la limitación de los territorios restringidos al desarrollo urbano, se encuentra en dos disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la primera en el inciso sexto del artículo 116, - correspondiente a la norma urbanística de áreas de riesgo-, y la segunda en el inciso primero del artículo 60, correspondiente a las zonas no edificables.

Siendo ello así, los Planes Reguladores cuentan con facultades para establecer “zonas no edificables” o bien, “áreas de riesgo”, según sea el caso, como se indica a continuación:

#### **3.2.3.16.1. Zonas no edificables.**

Las “zonas no edificables”, corresponden a aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En estas zonas no edificables el Plan Regulador sólo puede aceptar la ubicación de actividades transitorias.

Las “zonas no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como: aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

En atención a lo señalado, el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para determinar o fijar zonas no edificables, sin el respaldo legal que las establezca.

---

<sup>71</sup> Materia regulada en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **3.2.3.16.2. Áreas de riesgo.**

Las “áreas de riesgo”, corresponden a aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Su determinación debe ser respaldada en un estudio fundado de riesgos, incluido en la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal, documento técnico cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos en un determinado territorio.

Las “áreas de riesgo” serán determinadas por el Plan Regulador Comunal, sólo en base a las siguientes características que presenten los territorios sujetos a regulación:

- ✓ Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- ✓ Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
- ✓ Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
- ✓ Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

Es importante precisar que la Ordenanza General establece en su artículo 2.1.17., dos estudios fundados, el primero dirigido a respaldar la limitación que determine el Plan Regulador a determinados territorios y, el segundo que puede realizarse, posteriormente, cuando una vez definido un territorio con estas limitaciones por el instrumento de planificación territorial, se desee realizar un proyecto en estos territorios.

En efecto, la normativa de urbanismo y construcciones, permite autorizar proyectos a emplazarse en las áreas de riesgo así definidas en un Plan Regulador, siempre y cuando se acompañe a la respectiva solicitud de “permiso de edificación” un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda.

En atención a lo anterior, el Plan Regulador debe establecer en estas áreas de riesgo, las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos señalados en el punto anterior, dichos requisitos se refieren a que se ejecute un estudio de riesgos para el proyecto particular, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

Siendo ello así, se indica a continuación dos ejemplos que señala la limitación por riesgo que representa un territorio y las normas urbanística que debe definir el Plan Regulador Comunal, que serán aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Ejemplo 1:**

**“Área de riesgo zona inundables o potencialmente inundables XX:**

*Se reconocen en estas áreas a las áreas inundables o potencialmente inundables, contiguas a las quebradas que constituyen los cauces de flujo de escorrentía natural de los terrenos.*

*La franja de inundación corresponde a 50 metros<sup>72</sup> medidos desde el eje del cauce y que se encuentran graficadas en el en el Plano XX.*

*Los proyectos que realicen el estudio fundado y que ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole suficiente para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las siguientes normas urbanísticas:*

*Usos de suelo (se recomienda establecer los de la zona contigua a estos terrenos), a modo de ejemplo:*

*Residencial  
Equipamiento.  
Área Verde.*

*Condiciones de subdivisión y edificación (sólo a modo de ejemplo, el Plan Regulador Comunal, puede definir las que sean pertinentes al área):*

<i>Superf. Predial Mínima</i>	<i>Coef. Const</i>	<i>Coef. Ocup. Suelo</i>	<i>Rasante</i>	<i>Alt. máx. de edificación</i>	<i>Antejardín</i>	<i>Distanciamiento</i>	<i>Adosamiento</i>	<i>Den Máx. Bruta</i>
<i>300 m2</i>	<i>0,80</i>	<i>0,60</i>	<i>70°</i>	<i>7 metros</i>	<i>3 m</i>	<i>OGUC</i>	<i>OGUC</i>	<i>300 Hab/ha</i>

<sup>72</sup> El ancho de la franja debe fundamentarse en los antecedentes técnicos del respectivo estudio fundado de riesgo contenido en la Memoria Explicativa y que sustenta la definición de esta área de riesgo.

## **Ejemplo 2:**

### **“Área de riesgo zona propensa a avalanchas o rodados XX:**

Las áreas de riesgo propensas a avalanchas o rodados, se encuentran graficadas en el Plano XX, y corresponden a aquellos territorios en que existen probabilidades de que se produzca los siguientes efectos: sedimentación, erosión, derrumbes, aludes.

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

#### Usos de suelo permitidos<sup>73</sup>:

- Área Verde y edificaciones con destinos complementarios al área verde.
- Espacio Público.

#### Usos de suelo prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente.

#### Condiciones de subdivisión del suelo.

Superficie predial mínima : 2.000 m<sup>2</sup>

#### Condiciones de ocupación del suelo.

Coefficiente de ocupación de suelo : 0,2

Coefficiente de constructibilidad : 0,1

Distanciamiento : 15 m

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura máxima de edificación : 2 pisos con una altura máxima de 7 m

Rasante : según OGUC.

Antejardín : 10 m.”.

<sup>73</sup> Como en este caso la justificación del área de riesgo esta sustentada en efectos que seguramente un proyecto específico, con las obras y acciones que establece el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no bastarán se establece un ejemplo de normas urbanísticas más restrictivas.



### 3.2.3.17. Áreas de protección.<sup>74</sup>

El Plan Regulador Comunal sólo tiene facultades para **reconocer** las áreas de protección de recursos de valor natural, así como para definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

#### Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

Las “áreas de protección de recursos de valor natural” corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.

En estos casos, en la Ordenanza Local del Plan Regulador se pueden establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretenda emplazar en las áreas protegidas por el ordenamiento jurídico. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Se hace presente que en estos casos, el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir nuevas “áreas de protección de recursos de valor natural”, -que no cuenten con protección oficial-, encontrándose facultado sólo para reconocer las oficialmente protegidas.

A continuación se indica un ejemplo de definición de normas urbanísticas que la Ordenanza Local, puede establecer en áreas de protección de recursos de valor natural que cuenten con protección oficial:

#### Ejemplo:

##### “Uso de suelo permitidos:

*Estas áreas se regirán conforme a lo establecido en los correspondientes Decretos Supremos<sup>75</sup> y en sus respectivos planes de manejo; permitiéndose complementariamente las siguientes actividades:*

- *Áreas Verdes y edificaciones con destinos complementarios al área verde, referidas a construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.*

##### Usos de suelo prohibidos.

*Todos los no indicados precedentemente.*

<sup>74</sup> Regulado en el artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>75</sup> Se debe indicar el N° del Decreto Supremo que establece la protección.

<u>Condiciones de ocupación del suelo.</u>	
Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,2
Coeficiente de constructibilidad	: 0,1
Distanciamiento	: 15 m
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: 1 piso con una altura máxima de 4,5 m
Rasante	: según OGUC.
Antejardín	: 10 m.”.

### Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Las “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, así como a aquellas zonas o inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial.

En las “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” el Plan Regulador Comunal **deberá establecer las normas urbanísticas** aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Tratándose del establecimiento de normas urbanísticas que serán aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en edificaciones existentes, así como a las nuevas edificaciones que se realicen en Zonas Típicas y Monumentos Históricos, -definidos en virtud de la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288-, es importante la coordinación que se establezca en esta instancia con el Consejo de Monumentos Nacionales, a fin de que las normas urbanísticas que el Plan Regulador Comunal defina tanto para las edificaciones existentes o las nuevas que se realicen respeten los atributos que respaldaron la protección oficial de estas zonas y monumentos.





### 3.2.4. LOS PLANOS

Que expresan gráficamente las zonas o subzonas en que se divide la comuna y las disposiciones referidas a las normas urbanísticas establecidas en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

Los Planos que conforman un Plan Regulador Comunal, - dependiendo de la complejidad de la comuna que se regule-, pueden contenerse en una lámina o en más láminas que detallen con precisión, al menos, las siguientes normas urbanísticas:

- ✓ Límite urbano.
- ✓ Zonas o subzonas en que se divide la comuna.
- ✓ Áreas de riesgo o zonas no edificables, cuando corresponda.
- ✓ Áreas de protección, cuando corresponda.
- ✓ Espacios públicos de la comuna, referidos a los bienes nacionales de uso público, así como las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, graficados con precisión.
- ✓ Perfiles de las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.<sup>76</sup>
- ✓ Red vial pública.

Para estos efectos en el Plano se deberá graficar la vialidad existente o las franjas destinadas a estos fines, indicadas en el cuadro respectivo de la Ordenanza Local del Plan.

La vialidad “**existente**”, incluirá el trazado de las vías. La vialidad con “**ensanche**”, indicará el trazado de las vías, y graficará hacia qué propiedades se materializará dicho ensanche, conforme a lo que se haya establecido en la Ordenanza Local. Las propiedades afectadas por ensanche estarán afectas a utilidad pública.

La vialidad con “**apertura**”, corresponde a las vías que proyecta el Plan, por consiguiente afectas a utilidad pública, debiendo en estos casos graficarse el trazado de las vías y el ancho proyectado.

Los terrenos individualizados como parques comunales, - proyectados por el Plan-, por consiguiente afectos a utilidad pública, deberán graficarse en el Plano del Plan.

---

<sup>76</sup> Aspecto regulado en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los Planos que conformen un Plan Regulador Comunal deberán realizarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada en coordenadas de la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM), utilizando para ello la Red Geodésica Nacional SIRGAS<sup>77</sup> - Chile, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas.

Es importante hacer presente que el Instituto Geográfico Militar (IGM), es el organismo oficial encargado de la representación cartográfica del país.<sup>78</sup> Adicionalmente, es el organismo que está liderando el proceso de definición técnica de un sistema de referencia único en el país y al que le corresponde orientar la transformación de coordenadas desde los sistemas de referencia PSAD-56, SAD-69 y WGS84 a SIRGAS - Chile.

---

<sup>77</sup> SIRGAS: Sistema de Referencia Geodésico Único

<sup>78</sup> Conforme al DFL N° 2090/1930.



## **CAPITULO IV. OBLIGACIÓN DE CONTAR CON PLAN REGULADOR COMUNAL<sup>79</sup>**

Teniendo presentes las diversas características de las comunas que integran el territorio nacional, la obligación de contar con un Plan Regulador Comunal, se va a determinar sobre la base de las siguientes características:

- ✓ Deben contar con un Plan Regulador Comunal, las comunas que estén sujetas a planificación urbana regional o intercomunal;
- ✓ Deben contar con un Plan Regulador Comunal, los centros poblados de una comuna que tengan una población de 7.000 habitantes o más;
- ✓ Deben contar con un Plan Regulador Comunal, aquellos centros poblados de una comuna que sean afectados por una destrucción total o parcial, y,
- ✓ Los centros poblados de una comuna en que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, disponga mediante resolución, su necesidad de regulación urbana.

---

<sup>79</sup> Regulado en el artículo 47 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones



## CAPITULO V. DISPOSICIONES SUPLETORIAS

El Plan Regulador Comunal debe elaborarse según el ámbito de acción propio de su nivel, determinado según las normas urbanísticas que la normativa vigente le permite definir.

Sin embargo, existen normas propias del nivel superior de planificación –el Plan Regulador Intercomunal- que pueden ser reguladas en forma supletoria por el Plan Regulador Comunal.<sup>80</sup> Ello siempre y cuando se cumpla copulativamente con los siguientes requisitos:

- ✓ Que se trate de territorios no planificados por el Plan Regulador Intercomunal;
- ✓ Que las normas se establezcan por disposiciones transitorias con carácter supletorio, mediante artículo (s) transitorio (s) y,
- ✓ Que dichas normas queden sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial, no siendo imperativas para el Plan Regulador Intercomunal.

Aclarado lo anterior, es dable concluir que el Plan Regulador Comunal puede establecer, principalmente, las siguientes normas con carácter supletorio:

- a. La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.
- b. La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación.<sup>81</sup>
- c. 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.<sup>82</sup>

En atención a lo anterior se señala un ejemplo de la redacción que debe darse en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal a las disposiciones transitorias para fijar normas supletorias del nivel intercomunal.<sup>83</sup>

<sup>80</sup> De conformidad al artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales tienen facultades para establecer, -sólo para territorios no planificados-, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a su propio nivel.

<sup>81</sup> De conformidad al inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>82</sup> De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>83</sup> Las disposiciones transitorias deben ir al final de la Ordenanza Local, en un apartado y, no combinadas con las disposiciones permanentes que el PRC norma conforme a su ámbito propio.

**Ejemplo:**

**“DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ARTÍCULO TRANSITORIO 1:** *Las disposiciones establecidas en este Capítulo, tienen carácter supletorio, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana intercomunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Intercomunal que incorpore estos territorios, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y no serán imperativas para el instrumento de planificación intercomunal.*

**ARTÍCULO TRANSITORIO 2: NORMAS SUPLETORIAS** (*....se establecen las disposiciones que regula supletoriamente el Plan Regulador Comunal)....”*



## **CAPITULO VI. REQUISITOS Y NORMAS URBANÍSTICAS DIFERENCIADAS**

Generalmente, en las comunas más complejas y con fuertes tendencias de crecimiento y desarrollo, se evidencia la necesidad de establecer la regulación de las normas urbanísticas, en un mayor nivel de detalle para ciertos usos de suelo e incluso para los destinos o actividades que éstos contienen, a fin de compatibilizar los efectos de unos y otros usos o actividades. Ello, para lograr una mayor armonía en el proceso de consolidación de una determinada zona o subzona, y así disminuir los impactos que pudieran generarse por la mayor densificación o construcción de estas zonas.

En atención a lo señalado, se ejemplifican algunas disposiciones que han sido implementadas en diversos Planes Reguladores Comunales vigentes, - enmarcándose dentro del ámbito de acción que les es propio-, que dan cuenta de las herramientas que la normativa les entrega para conciliar los mayores volúmenes de construcción que éstos permiten, respondiendo con ello de manera oportuna a las distintas necesidades urbanas a lo largo del tiempo.

### **6.1. Incentivos normativos.**

Algunos Planes Reguladores Comunales vigentes han establecido incentivos normativos que no se pueden configurar en caso alguno como una exigencia, toda vez que ello sería contrario a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por tanto siempre son voluntarios y optativos, y si el particular no desea acceder a ellos, siempre podrá construir conforme a las normas urbanísticas que le otorga el Plan Regulador Comunal para la zona de emplazamiento del predio.

Se muestran a continuación una serie de ejemplos que van dirigidos principalmente a generar incentivos normativos a los proyectos que “opten” por mejoras en el espacio público, creación de conexiones entre vías públicas de libre acceso, entre otras.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> En el caso de proyectos que se acojan a Conjunto armónico la normativa vigente permite hacer exigencias de mejoramiento del espacio público que enfrenta al terreno, conforme a lo establecido en el inciso penúltimo del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En estos casos es una obligación que los proyectos ejecuten las obras que se determinen conforme a la citada disposición.

Estos ejemplos están asociados a mayor coeficiente de constructibilidad; sin embargo pueden ser implementados para otras normas urbanísticas, según determine el Plan Regulador Comunal, tal como otorgar mayor densidad, no siendo recomendable incluir en estos beneficios normativos el otorgar mayor altura de las edificaciones, toda vez que se ha visto que esta es la norma que más impacta a la comunidad.

✓ **Ejemplo 1:**

Esta norma beneficia a los proyectos que cumplan con una condición especial, que en este caso beneficia a los proyectos que liberen el primer piso para que exista libre circulación peatonal.

*“Aquellos proyectos que consulten circulaciones que permitan el libre paso peatonal conectando calles o pasajes existentes y en los que, el porcentaje de ocupación de suelo de dichas circulaciones supere el 30% de la superficie del predio respectivo, se permitirá **aumentar la superficie construida por sobre el máximo que autoriza el coeficiente de constructibilidad** de la zona, hasta en 5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> que supere los correspondientes al 30% de la superficie del predio.”.*

✓ **Ejemplo 2:**

*“Los proyectos emplazados en (en la zona xx...), que consideren la ejecución de una urbanización que incluya el tendido subterráneo de todo el cableado aéreo en todos sus frentes, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad hasta en un 20%.”.*



✓ **Ejemplo 3:**

Otorga mayor constructibilidad a la establecida para una zona en el Plan Regulador Comunal, cuando se proyecten galerías que se entreguen al libre tránsito y se unan a existentes.

***“Incrementos de constructibilidad a las galerías interiores en la zona XX.***

*En aquellas manzanas de las zonas XX, en las cuales se proyecten galerías con locales comerciales al menos a un costado, que unan dos calles o una calle y un pasaje existente, mediante un espacio destinado a la circulación o a patios de libre paso peatonal, y en tanto estas galerías no superen un 30 % de la superficie total del terreno, se compensará con: 1,00 m<sup>2</sup> de superficie construida por cada m<sup>2</sup> de terreno que se destine a estos fines. En estos casos, estas mayores superficies construidas se agregarán a la que permita el Coeficiente de Constructibilidad de la zona.”*

**6.2. Normas urbanísticas diferenciadas para usos o actividades distintas.**

El Plan Regulador Comunal puede establecer normas urbanísticas diferenciadas para cada uso de suelo o para las actividades que estos contienen. Asimismo, puede establecer ciertos requisitos que deberán cumplir, naturalmente vinculados con las normas urbanísticas que dichos instrumentos pueden establecer.

A continuación se señala ejemplos implementados en Planes Reguladores Comunales vigentes, que dan cuenta de estas herramientas.

✓ **Ejemplo 1:**  
 En el ejemplo que se señala a continuación se establecen requisitos que deben cumplir ciertas actividades para poder autorizarse en una determinada zona.

**“Uso de suelo zona xx:**

USO DE SUELO PERMITIDOS	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	USOS PROHIBIDOS	REQUISITOS		
Residencial	Científico.	Todos.	-----	Los hogares de acogida podrán localizarse en predios de 1.500 m <sup>2</sup> o mayor superficie.		
	Comercio.	Destinado a: locales comerciales, supermercados, estaciones de servicio automotor.		El equipamiento de comercio deberá localizarse en predios de 2.000 m <sup>2</sup> o mayor superficie.		
	Culto y Cultura.	Destinados a: templos, parroquias, Capillas Galerías de arte, auditorios, centros de eventos y centros de exposiciones.	Todos los no mencionados como permitidos.			
	Deporte	Destinado a: gimnasios, piscinas, saunas				
	Educación.	Destinados a: colegios, jardines infantiles, salas cuna y Parvularios.				
	Salud.	Destinado a: policlínicos, consultorios y postas				
	Seguridad.	Destinado a: unidades policiales y cuarteles de bomberos.				
	Servicios.	Destinado a: oficinas, centros médicos, centros dentales, notarías y centros de pago.				
	Social.	Todos.				
	Energética	Edificaciones o instalaciones destinadas a este uso de suelo.				
Infraestructura	Transporte	Edificaciones o instalaciones terminales de servicios de locomoción colectiva urbanas y terminales rodoviarías interprovinciales.			Todos los no mencionados como permitidos.	Las infraestructuras energéticas sólo podrán emplazarse frente a vías colectoras. Los terminales rodoviarías interprovinciales deberán localizarse en predios de 3.500 m <sup>2</sup> o mayor superficie.
	Espacio Público	Todos			-----	

✓ **Ejemplo 2:**

En el ejemplo que se señala a continuación se establecen normas urbanísticas diferenciadas según el uso de suelo que se permite en determinada zona.

**“Normas de subdivisión y edificación zona xx”:**

NORMAS URBANÍSTICAS	USO DE SUELO RESIDENCIAL	USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO
Superficie predial mínima	800 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Antejardín	5 metros	10 metros
Coefficiente ocupación de suelo	0,6	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,6	1
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado
Altura máxima de edificación	17.50 metros (con un máximo de 5 pisos)	17.50 metros (con un máximo de 5 pisos)
Densidad bruta máxima	456 hab /h	-----
Rasantes	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	8 metros
Adosamientos	OGUC	Se prohíbe el adosamiento

**6.3. Normas urbanísticas que reconocen las características topográficas de una zona.**

Esta alternativa permite reconocer las características morfológicas de la zona o subzona que se regula.

El ejemplo trata de una norma implementada en un Plan Regulador Comunal vigente, la que reconociendo los terrenos con pendientes, -existentes en el territorio que se norma-, diferencia las normas urbanísticas relativas a ocupación de suelo, constructibilidad, altura, etc., que deberán cumplir los proyectos a fin de que reconozcan las características morfológicas del territorio normado.

✓ **Ejemplo:**

**Zona XX: Pendiente Promedio 0 a 15%.**

Superficie Predial Mínima	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Den Máx. Bruta
2000 m <sup>2</sup>	1,00	0,20	70°	7 pisos con altura máx. 24,5 m	10 m	10 m	No se permite	280 hab/ha

**Pendiente Promedio 15,1 a 25%.**

Superficie predial Mínima	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Den Máx Bruta.
2000 m <sup>2</sup>	0,80	0,20	70°	5 pisos con altura máx. 17,5 m	10 m	10 m	No se permite	180 hab/ha

**Pendiente Promedio 25,1% a 45%.**

Superficie predial Mínima	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Den Máx Neta.
4000 m <sup>2</sup>	0,60	0,15	60°	4 pisos con altura máx. 14 m	15 m	10 m	No se permite	100 hab/ha

**Pendiente Promedio 45,1 % y superior.**

Superficie predial Mínima	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Den Máx. Neta
4000 m <sup>2</sup>	0,40	0,10	60°	3 pisos con altura máx. 10,5 m	15 m	10 m	No se permite	40 hab/ha

**6.4. Normas urbanísticas relacionadas con la capacidad vial existente y proyectada del Plan.**

A fin de conciliar la "capacidad vial existente" del territorio que se norma o de una determinada zona, con la capacidad vial proyectada que se deriva de la concreción de las declaratorias de utilidad pública y los mayores volúmenes de construcción que el Plan permita, existen normas contempladas en Planes Reguladores Comunales vigentes, que han definido para una zona dos tipos de normas urbanísticas:

- ✓ Normas urbanísticas, en acuerdo con la "capacidad vial existente" en el territorio, zona o subzona que se norma.
- ✓ Normas urbanísticas, que superan la capacidad vial existente, pero que se vinculan directamente con las capacidades viales proyectadas conforme al estudio de capacidad vial, que se lograrán producto de la ejecución de las vías o ensanches propuestos para la zona o subzona que se norma.

En este escenario, las normas urbanísticas y la capacidad vial proyectada por el Plan, deberán concebirse en concordancia con el crecimiento propuesto por el Plan Regulador para el territorio normado, en el entendido que ella refleja la cabida máxima incrementada por el Plan Regulador Comunal acorde con las proyecciones de demanda vial futura de cada zona. Es decir, equivaldrá al máximo al cual pueden aspirar los proyectos de desarrollo urbano en la zona respectiva.

Esto permite definir en una misma zona más de una tabla con normas urbanísticas diferenciadas. La primera es aplicable a las edificaciones que se podrán desarrollar con la capacidad vial existente de la zona o subzona normada y la segunda tabla establece las normas urbanísticas aplicables cuando se hayan ejecutado o materializado las obras viales contempladas en el Estudio de Capacidad Vial del Plan Regulador Comunal.

✓ **Ejemplo:**

**“1) Cuadro normas de subdivisión y edificación Zona XX:**

Superf. Predial Mínima	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Den Máx. Bruta
1000 m <sup>2</sup>	0,50	0,30	70°	2 pisos con altura máx. 8,5 m	5 m	4 m	OGUC	40 Hab/ha

*Cuando se encuentren ejecutadas o materializadas las siguientes obras – identificadas para esta zona en el estudio de capacidad vial-, los proyectos que se ubiquen en esta zona podrán acceder a las normas singularizadas en la tabla 2) siguiente.*

*(Se detallan obras que darán factibilidad vial a la zona o subzona, en absoluta correspondencia con el estudio de capacidad vial del Plan Regulador Comunal.....)*

**2) Cuadro normas de subdivisión y edificación Zona XX, aplicable cuando se encuentren materializadas las obras señaladas:**

Superf. Predial Mínima	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Rasante	Alt. máx. de edificación	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Den Máx. Bruta
1000 m <sup>2</sup>	1,00	0,60	70°	7 pisos con altura máx. 24,5 m	5 m	8 m	No se permite	400 Hab/ha

Todos los ejemplos señalados demuestran que, -sin apartarse del ámbito de acción que la normativa de urbanismo y construcciones delega en el Plan Regulador Comunal-, estos instrumentos de planificación territorial cuentan con herramientas para establecer requisitos y reconocer las potencialidades de cada territorio que se regula, así como para potenciar mecanismos destinados a generar proyectos urbanos de calidad que respondan a las capacidades existentes y proyectadas para cada comuna.



## **CAPITULO VII. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Si bien la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece diversas instancias obligatorias de participación ciudadana, todas ellas se realizan en la etapa en que el proyecto de Plan Regulador Comunal ya se encuentra elaborado.<sup>85</sup>

En el actual escenario urbano existe un amplio consenso en el sentido que la faltan instancias de participación en el proceso temprano de formulación de un Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, siendo esto una de las principales causas de que, éstos instrumentos de planificación no compatibilicen adecuadamente las demandas de la comunidad local y de la ciudad en su conjunto.

Siendo ello así, se debe propender a generar instancias tempranas de participación, que corresponde a aquella en que se fijan los principios orientadores de mayor relevancia, de manera que en forma efectiva se manifieste la opinión de la comunidad.

En este escenario los mecanismos que faciliten la participación de la ciudadanía en la etapa de elaboración de todos los instrumentos de planificación urbana, podrían resumirse en los siguientes:

### **7.1. Acceso a la información.**

Es importante que el Municipio facilite el acceso a la información sobre un estudio de proyecto de Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, desde su inicio, durante el trámite de aprobación y una vez aprobado, siendo aplicable en este caso el derecho que le asiste a los interesados, a tomar conocimiento del estado de la tramitación del procedimiento, en cualquier momento y, consecuentemente, aun antes de haberse promulgado el Plan Regulador Comunal. Este derecho importa, la facultad de obtener copia autorizada de aquellos documentos.

Adicionalmente, se debe tener presente que la normativa vigente establece que la información sobre las principales características y efectos del proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, acompañada de la memoria explicativa, estará a disposición de los vecinos para su retiro gratuito, en el lugar que indique la Municipalidad.<sup>86</sup>

Asimismo, los interesados podrán adquirir, a su costa, el proyecto de Plan Regulador Comunal con todos sus antecedentes, una vez iniciada su aprobación.<sup>87</sup>

<sup>85</sup> Los procesos obligatorios de participación ciudadana se encuentran regulados en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>86</sup> Conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>87</sup> Aspecto regulado en el numeral 4 del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



## **7.2. Anticipación de la participación ciudadana.**

En el proceso temprano de formulación de un Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, es importante que los municipios generen instancias tendientes para hacer partícipe a la comunidad de las decisiones de planificación que implementará, mediante exposiciones, audiencias u otros medios, que entre otros aspectos, permitan la discusión temprana de los principios básicos a implementar, en términos simples y didácticos para la ciudadanía.

Esta etapa temprana de participación constituirá la base para fomentar los consensos sobre la visión general de desarrollo urbano, sobre la cual se elaborará el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación.

Siendo ello así, en esta etapa se podrían plantear los objetivos generales, principales elementos y alternativas de estructuración del territorio a planificar, con los criterios generales que sustenta el Municipio, tales como zonas que se propone densificar, usos del suelo predominante de cada zona, -zonas mixtas, residenciales, equipamiento, industriales, etc.-, el límite urbano, alturas predominantes y vialidad estructurante, así como las afectaciones a declaratoria de utilidad pública que serán necesarias para lograr el crecimiento urbano propuesto.



## **CAPITULO VIII. APROBACIÓN DEL PLAN**

### **8.1. Proceso previo de participación.**

Adicionalmente a todas las instancias previas de participación desde el inicio de la formulación del Plan Regulador Comunal, que se recomiendan en esta Circular, la Ley exige que - al menos - se cumpla con anterioridad al inicio del proceso de aprobación del proyecto de Plan Regulador Comunal o de su modificación, con las siguientes:

El **Concejo Comunal**, antes de iniciar su discusión, deberá:

- a. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del Plan Regulador Comunal o su modificación propuesta y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de cada uno de sus contenidos.

Dicha información deberá entregarse, al menos de la siguiente forma:

- ✓ **Carta certificada** a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y,
- ✓ **Un aviso de prensa** en un medio de amplia difusión en la comuna, mediante el cual se pondrá en conocimiento de los vecinos que la información y los componentes del Plan Regulador Comunal o su modificación, estarán a su disposición para su retiro gratuito, en el lugar que se indique.

Dicho aviso de prensa deberá, además indicar, el lugar y fecha en que se realizarán las audiencias públicas a que se refiere la letra siguiente.

- b. Realizar una o más **audiencias públicas** en los barrios o sectores más afectados, dirigidas a exponer el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.
- c. **Consultar la opinión del Consejo Económico y Social** comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.

### **8.2. Proceso de aprobación.**

Cumplidas las etapas anteriores, se inicia formalmente el procedimiento de aprobación del proyecto de Plan Regulador Comunal o de su modificación, debiendo para estos efectos cumplirse con las siguientes etapas:

- a. **Exposición a la comunidad**, junto con los documentos que lo conforman y la evaluación de impacto ambiental, -si a esa fecha estuviere resuelta-, por un plazo de treinta días.

El lugar y plazo de exposición del proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, – a que se refiere la letra b. siguiente-, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

- b. **Consulta a la comunidad**, mediante una audiencia pública. Esta consulta debe hacerse una vez vencido el plazo de exposición señalado en la letra a. precedente.
- c. **Observaciones fundadas y escritas** de los interesados, que estimen convenientes acerca del proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación.

Para estos efectos los interesados podrán formular sus observaciones hasta los quince días siguientes a la fecha de la audiencia pública a que se refiere la letra anterior.

- d. **Consulta al Consejo Económico y Social Comunal**, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas por parte de la comunidad.
- e. Cumplidos los trámites anteriores, y resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente, el Alcalde deberá presentar el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, para la **aprobación del Concejo Comunal**, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados.

Para estos efectos el Alcalde dispondrá de un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en la letra b. anterior.<sup>88</sup>

Sin perjuicio de lo señalado, cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental.

- f. El **Concejo Comunal deberá pronunciarse** sobre las proposiciones que contenga el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas.

Cuando las observaciones se traten de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerdos deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado.

---

<sup>88</sup> El Dictamen N° 056822 del 15.10.2009 de la Contraloría General de la República, señala que la infracción al plazo aludido “no constituiría uno de aquéllos que afectan la legalidad y validez del respectivo procedimiento”.

En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad en los procesos de participación que se contemplan.

El Concejo no podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, salvo que el proyecto modificado se exponga nuevamente desde la instancia del proceso previo de participación.

- g. El proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, aprobado por el Concejo Comunal será remitido, con todos sus antecedentes, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Dicha Secretaría Ministerial, dentro un plazo de sesenta días contado desde su recepción, revisará el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, si lo hubiere.

En el caso de que en la revisión de la Secretaría Ministerial se detecten observaciones técnicas, la Secretaría Ministerial podrá suspender el plazo señalado y devolverá los antecedentes que correspondan al municipio para que se subsanen dichas observaciones, otorgando un plazo máximo de 20 días.

Una vez reingresados los antecedentes por parte del municipio, la Secretaría Ministerial continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante.

En el evento de que el municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Secretaría Ministerial, ésta deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos observados.

### **8.2.1. Comunas normadas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.**

Si la comuna está normada por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial será remitido directamente al Municipio, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, con copia al Gobierno Regional.

**Si el informe es favorable**, el Proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, será promulgado por decreto alcaldicio<sup>89</sup>. Dicho acto administrativo deberá publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza.

Los gastos que demande su publicación serán de cargo del municipio. Asimismo, el Municipio deberá archivar los planos y la ordenanza

---

<sup>89</sup> En estos casos el decreto alcaldicio, no es objeto de toma de razón por parte de la Contraloría General o Regional respectiva.

correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en la Municipalidad.

**Si el informe es negativo**, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá remitirlo, conjuntamente con el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y sus antecedentes, al Municipio, el cual deberá corregir las discordancias para concordarlo con las disposiciones vigentes o insistir en su proyecto.

En caso que el Municipio insista en su proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación, lo remitirá con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, al Gobierno Regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados. En estos casos, el Consejo Regional sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

### **8.2.2. Comunas sin Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.**

Si no existiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal o su modificación y sus antecedentes, al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio.

El pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial.

Si dicho informe fuere desfavorable, el Consejo Regional sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal, será promulgado por resolución del Intendente y enviado a toma de razón por la Contraloría Regional respectiva. Dicho acto administrativo que promulgue la aprobación o modificación de un Plan Regulador Comunal deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva Ordenanza.

Los gastos que demande su publicación serán de cargo del Gobierno Regional. Los planos y la Ordenanza correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en la Municipalidad correspondiente.

Finalmente, es dable hacer presente que, como se ha demostrado en la presente circular, efectivamente la planificación urbana comunal, posee las mayores atribuciones regulatorias urbanas, que le otorgan importantes herramientas a los Municipios del país, para posibilitar un desarrollo urbano armónico, sustentable y sostenible, que propenda a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, objetivo que es una responsabilidad tanto pública como privada. Eso naturalmente nos obliga a generar instrumentos de planificación urbana, que respondan a las presentes y futuras necesidades sociales, económicas y ambientales, ya que son aquéllos la principal herramienta con que cuenta nuestra legislación para garantizar el uso racional del suelo urbano y una óptima coordinación entre las distintas intervenciones privadas y públicas sobre el territorio.

Saluda atentamente a Ud.


  
**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
 Jefe División Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	57
59	61	72 (*)	75	76	77	78	82	84	87
91	95 (*)	96	105	107	109	110	112	114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	154
155	156	157	158	160	161	163	164	165	166
168	169	170	171	172	174	175	176	178 (*)	179
180	181 (*)	182	184	185	186	188	189	191	192
194	195	197	198	199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	210	211	212	213	214	215
216	217	218	219	220	221	222	223	224	225
226									

(\*): Ver Circular DDU 160 y Circular DDU 220.

**DISTRIBUCIÓN.**

1. Sra. Ministra 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, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna 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