

**CIRCULAR ORD. N°** 0136 /

**MAT.:** Aplicación artículos 2.1.10., 2.1.20. de la O.G.U.C.

**NORMAS URBANÍSTICAS DEL PRC,  
FRENTE PREDIAL, SUPERFICIE PREDIAL.**

**SANTIAGO, 15 ABR. 2005**

**DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.**

**A : SEGUN DISTRIBUCION.**

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el propósito de impartir instrucciones sobre la aplicación de las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal en relación al frente predial y la superficie predial mínima, según lo dispuesto respectivamente en los artículos 2.1.10. y 2.1.20., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.).
2. En relación al “Frente Predial Mínimo” debe señalarse que los D.S. N°75, (V. y U.), de 2001, publicado en el Diario Oficial del 25.06.01, D.S. N°259, (V. y U.), de 2003, publicado en el Diario Oficial del 16.03.04 y D.S. N°183, (V. y U.), de 2004, publicado en el Diario Oficial del 22.03.05, decretos que modificaron la O.G.U.C., se eliminó de dicho cuerpo reglamentario el concepto de “Frente Predial Mínimo” como norma urbanística.
3. Para tal efecto, tanto la definición de “Normas Urbanísticas” presente en el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C., como lo establecido por el número 5. del artículo 1.4.4. relativo a las normas urbanísticas aplicables al predio, como también la letra c) del número 3. del artículo 2.1.10., relativo a las normas urbanísticas fijadas por la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, no establecen como norma urbanística el concepto de “Frente Predial Mínimo”, en consecuencia, dicho concepto se encuentra tácitamente derogado por la supremacía de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, de conformidad a lo estipulado en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la O.G.U.C. en los Planes Reguladores Comunales vigentes.

4. Respecto a la “Superficie Predial Mínima” debe manifestarse que el artículo 2.1.20. de la O.G.U.C. establece que el Instrumento de Planificación Territorial podrá determinar superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, en el área urbana, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:
- Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural que se debe proteger, conforme a lo establecido en la O.G.U.C.
  - Tener una pendiente promedio superior al 20%.
  - Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.
5. El segundo inciso del mencionado artículo 2.1.20. establece: “En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta algunas de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m<sup>2</sup> o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.”.
6. Por lo anterior, la norma urbanística “Superficie de subdivisión predial mínima” establecida en la letra g) del número 5. del artículo 1.4.4. como también la letra c) del número 3. del artículo 2.1.10. y en relación con el indicado artículo 2.1.20., todos de la O.G.U.C., determinan claramente que la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal no puede normar que la superficie de subdivisión predial mínima sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>, por lo cual se encuentran tácitamente derogadas las normas contrarias a dicho precepto.

Saluda atentamente a Ud.,

**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
JEFE DIVISION DESARROLLO URBANO

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	26	28
29	30	31	32	33	35	36	37	38	39
40	42	43	44	45	48	50	51	52	53
54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
64	66	69	71	72	73	74	75	76	77
78	79	81	82	83	84	85	86	87	89
90	91	92	95	96	97	99	101	102	103
104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
124	125	126	127	128	129	130	131	132	133
134	135	136	137	138	139	140	141	142	143

OFJ/JKP/cga.

## DISTRIBUCIÓN.

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