

CIRCULAR ORD. N° 0353 /

Modificada por Circular Ord. N°0654
de fecha 18-12-2014 - **DDU 279**

Modificada por Circular Ord. N°0385
de fecha 21-06-2019 - **DDU 420**

Modificada por Circular Ord. N°0012
de fecha 18-01-2021 - **DDU 455**

MAT.: Ámbito de acción Plan Regulador Intercomunal en área urbana y área rural.

Deroga instrucciones contenidas en Circulares Ord. N° 45 del 20.01.98, **DDU 26**; N° 0681 del 06.07.98, **DDU 37**; N° 0138 del 15.04.05, **DDU 146**; N° 0189 del 16.05.05, **DDU 152**; N° 0016 del 10.01.08, **DDU 196** y, en las Circulares Ord. N° 0376 del 25.04.07, **DDU- ESPECÍFICA 18** y, N° 0470 del 07.06.07, **DDU- ESPECÍFICA 32**.

PLANIFICACIÓN; PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO, ÁMBITO DE ACCIÓN EN EL ÁREA URBANA Y RURAL.**SANTIAGO,** 29 MAY 2009**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en virtud de las modificaciones incorporadas por el Decreto Supremo N° 10 de fecha 09.02.2009, D.O. de fecha 23.05.09, a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en especial al artículo 2.1.7., se emiten las siguientes instrucciones respecto del ámbito de acción de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos tanto en el área urbana, como en el área rural a que deben ajustarse dichos instrumentos de planificación para efectos de su elaboración y aplicación.¹

1. El ámbito propio de acción del Plan Regulador Intercomunal se encuentra establecido en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General, en atención a lo cual dicho instrumento de planificación se encuentra sólo facultado para regular las siguientes materias:
 - a. La definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal. En tal sentido, se debe precisar que el Plan Regulador Intercomunal se encuentra facultado para regular el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.
 - b. Teniendo presente lo anterior, se indican a continuación las materias que puede regular tanto en el área urbana como en el área rural:

¹ El inciso primero del artículo 2.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que la elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación territorial debe realizarse, según el ámbito de acción propio de cada nivel.

ÁMBITO PROPIO DE ACCIÓN DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	
ÁREA URBANA	
NORMA URBANÍSTICA QUE PUEDE REGULAR	OBSERVACIONES
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 . ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, el Plan Regulador Comunal debe ajustarse imperativamente a los límites de extensión urbana establecidos por el instrumento de planificación de nivel superior, no pudiendo sobrepasar los límites de extensión urbana máximos fijados por la planificación urbana intercomunal.
b. La clasificación de la red vial pública , mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El Plan Regulador Intercomunal, definirá las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dicho artículo aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidas.
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.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El artículo 59 establece plazos de caducidad. Para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana, dichos plazos son de diez años para vías expresas, y de cinco años para las vías troncales y los parques intercomunales. ▪ Las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana destinados a vías troncales y los parques intercomunales pueden prorrogarse, mediante modificación del instrumento de planificación, por una vez por igual período. ▪ El plazo de caducidad de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en áreas de extensión urbana, cualquiera sea su destino, será de diez años, pudiendo prorrogarse por una vez por igual lapso.
d. Las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal .	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las infraestructuras de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan Regulador Intercomunal, cuando su impacto trascienda a la comuna en que se emplace la actividad.

Modificado por DDU 279 "quedan sin efecto las referencias a los plazos de caducidad y prórrogas de las declaratorias de vías expresas, troncales y parques de nivel Intercomunal, contenidas en la letra c del cuadro del numeral 1".

² 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".

	<p>El Plan Regulador Intercomunal, puede establecer, en las áreas insertas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas a cumplir para las instalaciones o edificaciones de infraestructuras de impacto intercomunal que no formen parte de la red.³</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Las normas urbanísticas⁴ que puede definir en estos casos corresponden a las establecidas en el inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
<p>e. Las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal.⁵</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las actividades productivas de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan Regulador Intercomunal, cuando su impacto trascienda a la comuna en que se emplaza la actividad.
<p>f. La fijación de las densidades promedio y las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La densidad se establece como densidad bruta en habitantes por hectárea.⁶
<p>g. La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.⁷</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El tipo de uso área verde que puede ser definido en el Plan Regulador Intercomunal, se refiere a los terrenos destinados a este uso de suelo, cualquiera sea su propietario, cuando su envergadura trascienda a la comuna en que se emplaza. ▪ La definición del uso de suelo área verde, no implica una declaratoria de utilidad pública, por lo que las propiedades así definidas, no se encuentran afectas a expropiación por el Plan Regulador. ▪ En las áreas verdes que no se hubieren materializado como tales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, autoriza la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde⁸, de conformidad a lo regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

³ Conforme al inciso cuarto del artículo 2.1.29. el Plan Regulador Intercomunal tiene facultades para definir **al interior del límite urbano**, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para la infraestructura -que no forme parte de la red- de impacto intercomunal.

⁴ Las **normas urbanísticas** 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.

⁵ Uso de suelo regulado en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

⁶ Aspecto regulado en el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

⁷ El **uso de suelo de área verde** se encuentra regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

⁸ 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.

<p>h. La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las "áreas de riesgo" de nivel intercomunal serán determinadas, -previo estudio fundado-, por el Plan Regulador Intercomunal, cuando su envergadura o impacto trascienda a la comuna en que se ubica, en base a las siguientes características: <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>En las áreas de riesgo de nivel intercomunal, el Plan Regulador Intercomunal establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.⁹</p> ▪ 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, <u>establecidas por el ordenamiento jurídico vigente</u>, correspondiendo al Plan Regulador Intercomunal reconocerlas. ▪ Los Planes Reguladores Comunales se encuentran facultados, -mediante estudios de mayor detalle-, para precisar o disminuir las áreas de riesgo y zonas no edificables definidas en el Plan Regulador Intercomunal.
<p>i. El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando corresponda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El Plan Regulador Intercomunal sólo tiene facultades para reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural y las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. ▪ 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. ▪ Las "áreas de protección de recursos de

⁹ Aspecto regulado en el inciso quinto del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

	<p><u>valor patrimonial cultural</u>" corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica definidos por el Plan Regulador Comunal, así como a aquellas zonas o inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías.</p>
--	--

ÁMBITO PROPIO DE ACCIÓN DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO

ÁREA RURAL

NORMA URBANÍSTICA QUE PUEDE REGULAR	OBSERVACIONES
<p>a. La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las "<u>áreas de riesgo</u>" en el área rural serán determinadas por el Plan Regulador Intercomunal, -previo estudio fundado-, cuando su envergadura o impacto trascienda a la comuna en que se ubica, sólo en los 4 casos establecidos en el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. ▪ Las "<u>zonas no edificables</u>" corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa <u>establecidas por el ordenamiento jurídico vigente</u>, correspondiendo al Plan Regulador Intercomunal reconocerlas.
<p>b. El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando corresponda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El Plan Regulador Intercomunal, sólo tiene facultades para reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural y las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. ▪ Las "<u>áreas de protección de recursos de valor natural</u>" corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente. ▪ Las "<u>áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural</u>", -en el área rural-, corresponden a aquellos inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías.
<p>c. La definición de subdivisión predial mínima.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sólo los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, tienen facultades para regular la norma urbanística de superficie predial mínima en el área rural. ▪ En el resto de los casos, la división de predios rústicos se rige por el D.L. 3.516, los

	<p>cuales podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.</p>
<p>d. Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <div data-bbox="175 1018 738 1537" style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Circular DDU 455 agrega a continuación de la letra d., del segundo cuadro del punto 1, el siguiente párrafo:</p> <p>"Si bien el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones incluye en su inciso cuarto a las infraestructuras, debe tenerse presente que conforme al inciso cuarto del Artículo 2.1.29. "En el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N°458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones."</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El Plan Regulador Intercomunal, en el área rural puede regular la norma urbanística de uso de suelo sólo para las siguientes actividades o destinos: <ul style="list-style-type: none"> a. Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:¹⁰ <ul style="list-style-type: none"> - Las construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con viviendas. - Las construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural. - Las construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico. - La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales. - La construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. b. Conforme al inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:¹¹ <ul style="list-style-type: none"> - Las construcciones industriales. - Las construcciones de equipamiento. - Las construcciones de turismo y poblaciones. <p>Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que de conformidad a lo regulado en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, así como las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores se encuentran permitidas por dicha disposición, pudiendo al efecto el Plan Regulador Intercomunal establecer limitaciones al número máximo de viviendas.</p> <div data-bbox="1122 1654 1406 1730" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin-top: 10px;"> <p>Modificada por DDU 420, elimina último párrafo</p> </div>

¹⁰ El inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula la subdivisión y urbanización de terrenos rurales para estas actividades.

¹¹ El inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula las construcciones destinadas a estas actividades, emplazadas en el área rural, sin mediar subdivisión del predio en que se emplacen.

2. Adicionalmente, se hace presente las siguientes consideraciones que se deben tener presente respecto del ámbito del Plan Regulador Intercomunal en el **área rural**:

Circular DDU 455 agrega al final de la letra a. del punto 2, y antes del punto final, la siguiente frase: "y que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal".

Modificado por DDU 279 "quedan sin efecto....., contenidas en la letra c del cuadro del numeral 1 y lo señalado en la letra c del numeral 2"

- a. En el **área rural regulada** por un Plan Regulador Intercomunal, se deben requerir las **autorizaciones a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, debiendo la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo cautelar que se cumplan los usos de suelo que establezca para estos efectos el Plan Regulador Intercomunal.
- b. En las **áreas rurales emplazadas fuera del territorio regulado** por un Plan Regulador Intercomunal, dicho instrumento no tiene competencias para regular el uso de suelo.
- c. ~~Los Planes Reguladores Intercomunales no tienen facultades para establecer declaraciones de utilidad pública en el área rural.~~
- d. En el **área rural regulada** de los Planes Reguladores Intercomunales, **las instalaciones o edificaciones del uso de suelo de infraestructura** estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En atención a lo cual es dable concluir que dichos instrumentos de planificación no tienen competencia para regular dichas instalaciones o edificaciones.
- e. En las **áreas rurales emplazadas fuera del territorio regulado** por un Plan Regulador Intercomunal, ~~las instalaciones o edificaciones de infraestructura, se rigen por lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.29. de su Ordenanza General,~~ sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300.
- f. Asimismo, las **redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios** y en general los **trazados de infraestructura**, se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El Plan Regulador Intercomunal deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a los usos establecidos por dicha normativa.

3. Por otra parte, es dable hacer presente que sin perjuicio de que la normativa vigente establece que para la elaboración y aplicación del Plan Regulador Intercomunal, este instrumento debe ajustarse a su ámbito propio, - regulado en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones-, estos instrumentos de planificación tienen facultades para establecer disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias del ámbito del Plan Regulador Comunal, ello siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- Que se trate de territorios no planificados por un Plan Regulador Comunal o donde no exista dicho instrumento;
- Que las normas urbanísticas se establezcan por disposiciones transitorias con carácter supletorio, mediante artículo (s) transitorio (s) y,
- Dichas normas urbanísticas quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el Plan Regulador Comunal que contenga las correspondientes a su propio nivel, por tanto las disposiciones transitorias, que hubieren sido establecidas en el Plan Regulador Intercomunal, no son imperativas para el instrumento de planificación comunal.

Texto eliminado por Circular DDU 455

4. Finalmente y en virtud de las modificaciones introducidas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en las materias que regula el Plan Regulador Intercomunal, se derogan las siguientes Circulares emitidas por esta División de Desarrollo Urbano:

- Circular N° 45 del 20.01.98, **DDU 26**;
- Circular N° 0681 del 06.07.98, **DDU 37**;
- Circular N° 0138 del 15.04.05, **DDU 146**;
- Circular N° 0189 del 16.05.05, **DDU 152**;
- Circular N° 0016 del 10.01.08, **DDU 196**;
- Circular N° 0376 del 25.04.07, **DDU- ESPECÍFICA 18** y,
- Circular N° 0470 del 07.06.07, **DDU- ESPECÍFICA 32**.

Saluda atentamente a Ud.,


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
 Jefe División de Desarrollo Urbano
JEFE

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	32	33	35	43
52	54	55(*)	57	59	61	72 (*)	75	76	77
78	82	84	87	89	91	95	96	105	107
109	110	112	114	115	116	117	118	123	124
126	127	129	130	132	133	134	135	136	137
138	141	142	143	144	145	147	148	149	150
151	153	154	155	156	157	158	159	160	161
163	164	165	166	167	168	169	170	171	172
174	175	176	177	178	179	180	181	182	184
185	186	187	188	189	190	191	192	193	194
195	197	198	199	200	201	202	203	204	205
206	207	208	209	210	211	212	213	214	215
216	217	218							

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


OFJ

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 **ley 20.285 artículo 7 letra g).**