

**Modificada por Circular Ord.  
N°402 de fecha 06-10-2023 -  
DDU 489**

**CIRCULAR ORD. N° 0245** /

**MAT.:** Artículos 72° al 75° de la LGUC, 2.1.15.,  
2.1.39. y 2.1.40. de la OGUC

**PLANIFICACIÓN URBANA; FIJACIÓN "ZONAS DE  
REMODELACIÓN"; ARTÍCULO 72° LGUC**

**SANTIAGO, 20 JUN. 2016**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

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

- 1.** Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) se ha estimado necesario emitir la presente circular, con el propósito de impartir instrucciones sobre la correcta aplicación del artículo 72° al 75° de la LGUC y artículos 2.1.15., 2.1.39. y 2.1.40. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y entregar criterios en relación con la fijación de Zonas de Remodelación.
- 2.** Al respecto, el artículo 72° de la LGUC, establece un procedimiento de excepción que permite a las Municipalidades que tengan Plan Regulador Comunal, fijar "zonas de remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y permita establecer una política de renovación de dichas zonas. Igualmente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) podrá en determinados casos fijar de oficio zonas de remodelación.
- 3.** Con dicho objeto el mismo artículo 72° dispone que debe estudiarse y aprobarse previamente un Plan Seccional de la zona escogida, aspecto reglamentado en el artículo 2.1.15. de la OGUC.
- 4. DETERMINACIÓN DE UNA ZONA DE REMODELACIÓN:**  
Dado que el artículo 72° de la LGUC permite establecer una política de remodelación de zonas mediante la fijación de éstas conforme a procedimientos

reglados tanto en la LGUC como en la OGUC, la determinación de zonas de remodelación debe ser fijada en base a criterios objetivos que justifiquen debidamente la decisión de declarar la zona como tal.

En ese sentido, se entiende que se está frente a la necesidad de dicho proceso, cuando producto de un diagnóstico del área en estudio se considere la necesidad de recuperar áreas de los centros urbanos que no han alcanzado el objetivo de desarrollo planificado originalmente, y se encuentren subutilizadas, vale decir, zonas en estado de deterioro, con baja o nula utilización del suelo, con baja o nula utilización de la infraestructura existente, con usos de suelo obsoletos, insuficientes estándares urbanos, o bien con una imagen urbana deteriorada por el abandono y falta de mantenimiento, de manera de requerir la revitalización del área en estudio, para generar nuevas oportunidades de desarrollo.

En ese sentido la aplicación del artículo 72° constituiría una de las herramientas disponibles para dar respuesta a objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (D.O. 04.03.2014), a saber, el Objetivo 1.5.2. *"establecer medidas que propicien la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades cuando tengan atributos adecuados para proyectos de integración social urbana, especialmente en ciudades o sectores con altos grados de segregación"* y el Objetivo 3.5.1. *"favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades"*.

## **5. CRITERIOS GENERALES A CONSIDERAR EN LA ZONA DE REMODELACIÓN:**

El artículo 72° de la LGUC dispone que, para llevar a cabo dicho objetivo, previamente deberá estudiarse y aprobarse un Plan Seccional de la zona escogida. En dicho Plan se determinarán las nuevas características de la zona, como ser el aspecto urbanístico de uso de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficiente de constructibilidad, alturas máximas etc., vale decir, las nuevas normas urbanísticas aplicables a la zona propuesta.

Para ello, El Plan Seccional, en cuestión, podrá:

- Adoptar una zona existente en el Plan Regulador vigente, cuyas normas urbanísticas se ajusten a la propuesta estudiada o,
- Establecer una nueva zona cuyas normas urbanísticas, respondan a las propuestas por el Plan Seccional.

## **6. ANTECEDENTES DEL PLAN SECCIONAL:**

Conforme dispone el artículo 2.1.15. de la OGUC, el Plan Seccional de Zona de Remodelación, estará conformado por los siguientes antecedentes:

### **6.1. CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE:**

Con el objeto de definir la zona de remodelación, conforme dispone el inciso tercero del artículo 2.1.15., corresponderá efectuar un catastro de la situación

existente del área escogida, como de la dispuesta por el respectivo Plan Regulador, referida principalmente a trazados viales existentes, líneas oficiales y líneas de edificación existentes; característica de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades; usos de suelo existentes.

Este catastro se elaborará en base a uno o más planos que grafiquen, como mínimo, los aspectos antes señalados.

## **6.2. MEMORIA EXPLICATIVA:**

La memoria explicativa contendrá los fundamentos de la proposición, es decir, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.1.15. de la OGUC, la determinación de las zonas de remodelación debe ser fijada en base a criterios objetivos, que justifiquen debidamente la decisión de declarar la zona como tal, lo que estará sustentado en el análisis de los aspectos abordados en el catastro, antecedentes que permitirán fundamentar las propuestas del Plan Seccional, las que estarán contenidas en su memoria explicativa, planos y ordenanza.

Se incluirá la Resolución de término del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) si correspondiera.

## **6.3. ORDENANZA DEL PLAN:**

La Ordenanza del Plan contendrá la delimitación del territorio de aplicación del Plan, con la definición de puntos y tramos del polígono, la determinación de normas urbanísticas tanto de carácter general como aquellas específicas que aplicarán para las zonas o sub zonas que el Plan contemple, entre ellas los usos de suelo, la vialidad propuesta, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación y las declaratorias de utilidad pública destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches.

## **6.4. PLANOS:**

Que expresen gráficamente, tanto el polígono del Plan, como las nuevas condiciones de la zona.

**7.**

~~La fijación de Zona de Remodelación como dispone el artículo 72° será respecto del Plan Regulador Comunal, y respecto del Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, cuando dicho instrumento haga los efectos de Plan Regulador Comunal conforme establece el artículo 38°.~~

Numeral 7 eliminado por la Circular Ord. N°402 de 06-10-2023, DDU 489, que señala en su punto 2° "Elimínese el numeral 7, pasando el numeral 8 a ser el nuevo numeral 7, y el actual numeral 9 pasa a ser numeral 8"

**8. 7**

La declaración de zona de remodelación se efectuará por decreto supremo, siguiendo el procedimiento indicado en los artículos 2.1.39 y 2.1.40. de la OGUC, según sea el caso, vale decir, por solicitud al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de la SEREMI MINVU, previo informe del Intendente e instituciones fiscales que se estime necesario, si corresponde a una propuesta del municipio, o bien, si

la declaratoria proviene de la SEREMI MINVU, se debe efectuar consulta previa al Intendente, Municipios e instituciones fiscales que sean necesarias.

- 9.8 Se incluirá en el decreto supremo los artículos respectivos asociados con el artículo 73° sobre plazos de aplicación del Plan y artículo 74° inciso primero de la LGUC, que determina la fijación de incentivos que promuevan la ejecución de la zona de remodelación, como asimismo si se estima pertinente, establecer artículos vinculados con lo dispuesto en los incisos tercero y siguientes del artículo 74° de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.,



JAV/PCC/MSB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a 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. 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. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.