



# Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

## Decreto Supremo N° 68 de 2009 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Que Modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones Respecto del Uso de Suelo de Actividades Productivas y Reemplaza e Incorpora Algunas Definiciones y deja Sin Efecto Decreto N° 52, de 2009

### RESUMEN EJECUTIVO

El D.S. N° 68 de 2009 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo establece modificaciones en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en lo que se refiere a nuevos conceptos sobre: **Área de extensión urbana, área rural y área urbana**, e incorpora nuevos conceptos a la norma, como **son el de Límite Urbano y Límite de Extensión Urbana**.

Estas definiciones ratifican lo ya señalado por otros cuerpos legales, situaciones que, además, ya se manifestaban en la práctica, como son:

- Que los límites de extensión urbana y las áreas de extensión urbana son establecidas exclusivamente por los planes intercomunales y no por los planes reguladores comunales. Éstos últimos sólo pueden extender sus territorios hasta esa línea y no más allá, cuando el territorio esté regido por un plan intercomunal.



- Que el área de extensión urbana es, en definitiva, un área urbana, pues está dentro del límite urbano.

Por otra parte, se modifica el artículo 2.1.21 de la OGUC, sobre predios que queden afecto a dos o más zonas o subzonas, estableciéndose que “Si al predio lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, **salvo que alguno de los destinos tuviera restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas, circunstancia estas últimas en que se aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente.** En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite.

En este caso, entonces, se debe estar a lo señalado en el inciso tercero del mismo artículo, **inciso que fue incorporado también por el D.S. 68 de diciembre de 2009**, y que establece que si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, **se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino.** Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.

Más adelante, el DS 68 modifica el artículo 2.1.28 de la OGUC que establece que el tipo de uso “Actividades Productivas” comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

En estos casos, el Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

El nuevo inciso final del artículo establece que en aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, **estará siempre admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura** que

sean calificadas conforme al artículo 4.14.2<sup>1</sup> de la misma OGUC, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida.

Finalmente, se modifica el artículo 2.1.29, que señala que el tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a Infraestructura de transporte, Infraestructura sanitaria e Infraestructura energética

El inciso quinto de este artículo, antes de la reforma, establecía que las instalaciones o edificaciones de este tipo de uso que contemplen un proceso de transformación deberán ser calificadas por la Seremi de Salud respectiva, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4.14.2 de la OGUC (ya comentado), **y aquellas que sean calificadas como contaminantes y/o peligrosas deberán localizarse fuera de los límites urbanos.**

La modificación elimina esta última alocución, con lo que termina con la disposición que obligaba a localizar a las instalaciones peligrosas o contaminantes fuera de los límites urbanos.

## ANÁLISIS PARTICULAR

Con fecha 31 de diciembre de 2009 se publicó en el Diario Oficial el D.S. 68, del MINVU. El Decreto es de fecha 1 de diciembre del mismo año, y modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto del uso de suelo de actividades productivas; reemplaza e incorpora algunas definiciones; y, deja sin efecto el DS N° 52, de 2009, que no fuera tramitado por la Contraloría General de la República.

El Decreto en análisis consta de dos artículos, el primero de los cuales contempla cuatro modificaciones a la OGUC, como se señala a continuación:

### 1. Se modifica el artículo 1.1.2, sobre Definiciones, de la siguiente forma:

- a. Reemplaza la definición de los siguientes vocablos, quedando como se señala:
  - **“Área de extensión urbana”**: superficie del territorio **ubicada al interior del límite urbano**, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.

<sup>1</sup> El artículo 4.14.2. señala que los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Seremi de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad. Para estos efectos, se calificarán como Peligroso; Insalubre o contaminante; Molesto; e, Inofensivo.

Este concepto, el texto de la OGUC anterior a la modificación lo definía como “Área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial destinada a la extensión del área urbana”.

En la práctica, circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU), del MINVU, ya habían abordado el concepto de área de extensión urbana, aclarando que éstas son establecidas exclusivamente por los planes intercomunales y no por los planes reguladores comunales.

Éstos últimos sólo pueden extender sus territorios hasta esa línea y no más allá, cuando el territorio esté regido por un plan intercomunal<sup>2</sup>

Asimismo, esta definición, como parte del área urbana, no es algo nuevo, ya que está definido de esta manera en el **Artículo 52 de la LGUC**: *“Se entenderá por límite urbano, para los efectos de la presente ley y de la Ley Orgánica 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”*.

De lo anterior, es posible concluir que esta modificación a la OGUC solo ratificaría una situación ya incorporada en los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) y otros cuerpos legales.

- **“Área rural”**: territorio ubicado fuera del límite urbano.

En concordancia con la nueva definición del área de extensión urbana, se modifica también el concepto de área rural. Cabe señalar que la OGUC antes de la modificación definía al área rural como el “área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de extensión urbana, en su caso”.

Al definirse por el D.S. en comento que el área de extensión urbana queda comprendida dentro del área urbana, se hacía necesario señalar expresamente que todo aquel territorio que no esté dentro del área urbana será rural.

Esta modificación a la OGUC corrige un error conceptual, ya que los IPT no necesariamente grafican el área rural. Es más correcto decir que todo lo que queda fuera de un límite urbano es, en consecuencia, rural.

<sup>2</sup> Ver circulares DDU N°227/2009 y N°219/2009.

Además, queda implícito, nuevamente, que el área de extensión urbana es territorio urbano en concordancia con la definición anterior, al eliminar la referencia al límite de extensión urbana.

Este cambio en la OGUC solo ratificaría una situación ya incorporada en los IPT.

Por último, cabe señalar que esta definición es coincidente con la que plantea el Proyecto Ley de Planificación Urbana en su nuevo *Artículo 27 bis A*, que señala: “Se entenderá por **área rural** aquella situada fuera de los límites urbanos”.

- **“Área urbana”**: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.

Respecto de este concepto, cabe señalar que antes de la modificación la OGUC la definía como “área territorial destinada a acoger usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial”.

Nuevamente, la modificación importa considerar que el área de extensión urbana es territorio urbano, ya que señala que en esta área también cabrían “actividades proyectadas”, que son las que se plantean en las áreas de extensión urbana.

Cabe mencionar que esta definición es coincidente con lo planteado a este respecto en el Proyecto Ley de Planificación Urbana, aunque con una redacción diferente, en su nuevo artículo 27 Bis A.

*Nuevo Artículo 27 bis A. “Se entenderá por **área urbana** aquella contenida al interior de un límite urbano, destinada a acoger a los asentamientos humanos y a las actividades urbanas, dentro de la cual se podrán establecer áreas urbanizadas y urbanizables o de extensión urbana”.*

- b.** Se agregan en el artículo 1.1.2 de la OGUC, sobre Definiciones, los siguientes conceptos, hasta ahora no contemplados en dicha norma:
  - **“Límite urbano”**: línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal.

Esta nueva definición se ajusta plenamente a lo ya establecido en la LGUC, en su artículo N° 52, que señala: “Se entenderá por límite urbano, para los efectos de la presente ley y de la Ley Orgánica 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.”

En consecuencia, esta nueva definición en la OGUC es concordante con la ley vigente.

- **“Límite de extensión urbana”**: línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal”.

Tal como se mencionó a propósito de la nueva definición de Área de Extensión Urbana”, tratada en los párrafos anteriores, varias circular de la DDU en el pasado ya habían abordado esta definición, por lo que se puede concluir que esta modificación ratificaría una situación ya incorporada en los IPT y otros cuerpos legales.

## **2. En segundo lugar, el D.S. 68 de 2009 modifica el artículo 2.1.21 de la OGUC, de la siguiente forma:**

El artículo 2.1.21 de la OGUC, sobre predios que queden afectos a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, en su inciso segundo señalaba que si a tales predios lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el Instrumento de Planificación Territorial o que se trate de los usos Actividades Productivas o Infraestructura.

EL D.S. 68 en comentario modificó parte de la redacción de este inciso, quedando de la siguiente manera: “Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, **salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas, circuns-**

**tancia estas últimas en que se aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente.** En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite.

En este caso, entonces, se debe estar a lo señalado en el inciso tercero del mismo artículo, **inciso que fue incorporado también por el D.S. 68 de diciembre de 2009**, y que establece que si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, **se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino.** Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda **podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.**

De lo anterior resulta, entonces, que la aplicación en estos casos es facultativa, quedando, en definitiva, entregada al Instrumento de Planificación.

Finalmente, se incorpora un inciso final al artículo 2.1.21, el cual establece que todo lo señalado en el mismo artículo es sin desmedro de la aplicación, cuando corresponda, del artículo N° 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala, a grandes rasgos, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de U.F. 1.000, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

### **3. Se modifica el artículo 2.1.28, agregando un nuevo inciso final:**

El artículo 2.1.28 establece que el tipo de uso “Actividades Productivas” comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

En estos casos, el Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

El nuevo inciso final del artículo establece que en aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, ***estará siempre admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura*** que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2<sup>3</sup> de la misma OGUC, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida.

Con todo, agrega la norma, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio, dejando nuevamente la aplicación de la misma, entregada al Instrumento.

#### **4. Se suprime la alocución que se indica en el inciso quinto del artículo 2.1.29.**

El artículo 2.1.29 señala que el tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a Infraestructura de transporte, Infraestructura sanitaria e Infraestructura energética

Añade el artículo, que las redes de distribución, 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, debiendo el instrumento de planificación territorial reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.

El inciso quinto de este artículo, antes de la reforma, establecía que las instalaciones o edificaciones de este tipo de uso que contemplen un proceso de transformación deberán ser calificadas por la Seremi de Salud respectiva, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4.14.2 de la OGUC (ya comentado), ***y aquellas que sean calificadas como contaminantes y/o peligrosas deberán localizarse fuera de los límites urbanos.***

La modificación elimina esta última alocución, con lo que termina con la disposición que obligaba a localizar a las instalaciones peligrosas o contaminantes fuera de los límites urbanos.

<sup>3</sup> El artículo 4.14.2. señala que los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Seremi de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad. Para estos efectos, se calificarán como Peligroso; Insalubre o contaminante; Molesto; e, Inofensivo.

Por otra parte, el D.S. 68 en comento, contiene un artículo segundo que deja sin efecto el Decreto supremo N° 52 de 2009, también del MINVU, no tramitado por la Contraloría General de la República.

## CONCLUSIONES

De la lectura de las nuevas definiciones establecidas en el artículo 2.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y su comparación con definiciones hoy vigentes en la LGUC, junto con aclaraciones detalladas en varias circulares de la DDU, se puede concluir que esta modificación de la OGUC solamente está ratificando lo que sucede hoy en la práctica:

- Que los límites de extensión urbana y las áreas de extensión urbana son establecidas exclusivamente por los planes intercomunales y no por los planes reguladores comunales. Éstos últimos sólo pueden extender sus territorios hasta esa línea y no más allá, cuando el territorio esté regido por un plan intercomunal.
- Que el área de extensión urbana es, en definitiva, un área urbana, pues está dentro del límite urbano.

Lo anterior no es algo nuevo, ya que está definido de esta manera en el Artículo 52 de la LGUC, por lo cual esta modificación no tendrá ninguna implicancia en los nuevos Instrumentos de Planificación Territorial o en las modificaciones de los existentes.





INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptores: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Uso de Suelo, Límite Urbano

Abogado Informante: Gonzalo Bustos C.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS  
Y ESTUDIOS LEGALES  
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)