

CIRCULAR ORD. N° Nº. 254 /

**MAT.:** Aplicación artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación a las "Zonas no edificables". Aplicación del Párrafo 2° del Capítulo I de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, "Habilitación Normativa de Terrenos".

**PLANIFICACIÓN URBANA, ZONAS NO EDIFICABLES, AREAS DE PROTECCION. LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.**

SANTIAGO, 07 JUL 2023

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

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

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a lo establecido en el artículo 21 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo 4° de la ley N° 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, y ante una consulta recibida respecto de los efectos que se producirían por el levantamiento de una faja de resguardo de vías ferroviarias- efectuada por parte del Órgano de la Administración del Estado con competencia en la materia-, en un Plan Regulador Comunal que reconocía dicha faja como zona no edificable, se ha estimado necesario emitir la presente circular.
2. En primer término, el artículo 60° de la LGUC, en su inciso primero, establece que el Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos.
3. Seguidamente, el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), dispone en sus incisos primero y segundo que *"En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos. Dichas áreas se denominarán "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, como se indica a continuación:*

*Por "zonas no edificables", se entenderán aquellas 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 áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias".*

4. De este modo, conforme a las preceptivas antes descritas y en concordancia con diversos pronunciamientos e instrucciones emitidas por parte de esta División en relación con las competencias propias que tienen los Instrumentos de Planificación Territorial, particularmente en lo que dice relación con las zonas definidas conforme al artículo 60° de la LGUC, como lo son Circular Ord. N° 0474 de fecha 15.12.2020-**DDU 452**, Circular Ord. N° 325 de fecha 07.08.2020-**DDU 440**, Circular Ord. N° 370 de fecha 20.08.2015-**DDU 292**, Circular Ord. N° 0166 de fecha 24.02.2010-**DDU 230**, Circular Ord. N° 0935 de fecha 01.12.2009-**DDU 227**, se indica que dichos Instrumentos no poseen atribución ni competencias para definir por sí solos, las áreas de restricción, en calidad de zonas no edificables, cuyo análisis y determinación corresponde al organismo sectorial respectivo según la materia de que se trate, concerniendo solo por su parte, reconocer dichas zonas o elementos protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, y consecutivamente, establecer las normas urbanísticas compatibles con la restricción de que se trata.
  
5. Así, mediante la Circular **DDU 227**, en su punto 3.2.1.1., letra d), se ha indicado que; *"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"** (lo destacado es propio).*  
  
Luego se señala en el punto 3.2.3.16.1. de la mencionada Circular que *"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"** (lo destacado es propio).*
  
6. En vista de lo expuesto, en cuanto a la posibilidad de establecer normas urbanísticas especiales a los terrenos desafectados mediante el procedimiento de Habilitación Normativa contemplado en Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, es dable indicar que el artículo 5° inciso cuarto de la mencionada ley dispone que *"No podrá aplicarse este mecanismo excepcional de establecimiento de normas urbanísticas especiales respecto de terrenos que, conforme al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentren emplazados en zonas no edificables, ni en Zonas Típicas o en Zonas de Conservación Histórica"*.
  
7. Respecto a la prohibición aplicable para las zonas no edificables contenida en el artículo recién citado, en la situación en análisis, esta División es de la opinión que habiendo desaparecido el objeto de resguardo de dicha prohibición, y el respaldo legal que la sustentaba, ésta pierde eficacia.



De esta forma, teniendo en consideración que el Planificador solo determinó la aplicación de una zona no edificable en vista a que se encontraba obligado a reconocerla de acuerdo con lo establecido en el ordenamiento jurídico que la establecía, careciendo de facultades para fijarla o determinarla por competencia propia, se puede concluir que, con la desafectación de la faja de resguardo de vías férreas efectuada por el organismo competente para ello, esta prohibición dejaría de producir sus efectos, pues ha desaparecido el supuesto jurídico que se tuvo en consideración para su establecimiento.

8. En consecuencia, si se produce la desafectación de la faja de protección que dio origen al reconocimiento de una zona no edificable por el Plan Regulador Comunal, la cual en consecuencia ya no contaría con el respaldo legal que la establecía, esta División es de la opinión que sería posible aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos respecto de dichos inmuebles.
9. Por otra parte, cabe señalar que en aquellos casos en que desaparezca el supuesto jurídico que dio origen al reconocimiento de una zona no edificable, no es posible aplicar en los respectivos terrenos las normas urbanísticas establecidas por el Plan Regulador Comunal para otra zona o subzona, aun cuando esta sea adyacente o circunscriba a la zona no edificable. En el escenario de ocurrida ya la desafectación por parte del organismo competente, será necesario que se asigne a los terrenos correspondientes a la faja desafectada, el uso de suelo y las demás normas urbanísticas, por regla general, mediante una modificación o enmienda del respectivo Plan Regulador, sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes en relación con el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos.

Saluda atentamente a Ud.



*[Handwritten signature]*  
**VICENTE BURGOS SALAS**  
División de Desarrollo Urbano

*[Handwritten initials]*

PMS / MFGC / NIAM / ODM

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales.
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. Jefes Depto. D.D.U.
14. Sres. Jefes Depto. DDUI. SEREMI Regionales.
15. Cámara Chilena de la Construcción.
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
19. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
20. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)
21. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
22. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.
23. Consejo de Monumentos Nacionales.
24. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial.
25. Biblioteca MINVU.
26. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU.
27. OIRS.
28. Jefe SIAC.
29. Archivo DDU
30. Oficina de Partes D.D.U.
31. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.