

DDU 296

CIRCULAR ORD. N° **0398** /

MAT.: Artículo 50 de la LGUC y 6.1.12. de la OGUC

**PLANIFICACIÓN URBANA; MODIFICACIÓN PLAN
REGULADOR COMUNAL; ARTÍCULO 50 LGUC**

SANTIAGO, 26 AGO. 2015

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) y en atención a lo dictaminado al respecto por la Contraloría General de la República mediante diversos dictámenes, en particular el dictamen N° 52.351 del 01.07.15, se ha estimado necesario emitir la presente circular, con el propósito de instruir sobre la correcta aplicación del artículo 50° de la LGUC y artículo 6.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
2. Al respecto, el artículo 50 de la LGUC, establece un procedimiento de excepción que permite a casos especiales de Proyectos de los Servicios Regionales Metropolitanos de Vivienda y Urbanización (SERVIU), puedan proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) las modificaciones a los planes reguladores que estimen necesario.
3. En vinculación con lo anterior, el artículo 6.1.12. de la OGUC, establece que -para efectos de lo dispuesto en el artículo 50° de la LGUC-, se entenderá como proyecto de los SERVIU, aquellos que estén dirigidos a resolver los problemas de marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del MINVU que corresponda implementar a dichos Servicios, como asimismo establece el procedimiento mediante el cual el SERVIU propondrá al MINVU a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) las modificaciones a los planes reguladores.

4. De lo anterior y lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen aludido en punto 1 de la presente circular, es posible concluir lo siguiente:
- Que la aplicación del mencionado artículo 50° de la LGUC, está referida a la modificación de un Plan Regulador Comunal. Solamente podrá contemplarse la aplicación del artículo 50° a un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano cuando estos instrumentos hagan las veces de tal en virtud del artículo 28 e inciso segundo del artículo 38, ambos de la LGUC.
 - Aun cuando el artículo 50° constituye, en su esencia, un mecanismo de excepción para la modificación de planes reguladores comunales, ésta deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica en tanto constituyan modificaciones sustanciales, conforme a la Ley N°19.300 y jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictámenes N° 74.747 de 2013 y N° 1.766 de 2014).
 - Que el o los terrenos en los cuales se emplace el proyecto que motiva la aplicación del artículo 50°, deberá ser propiedad de SERVIU. Esta situación deberá estar debidamente acreditada en la solicitud a la correspondiente SEREMI MINVU.

5. CRITERIOS GENERALES A CONSIDERAR EN LA MODIFICACIÓN:

Considerando que el artículo 50° es un mecanismo de excepción asociado específicamente a "casos de proyectos especiales del SERVIU", la modificación al Plan Regulador debe circunscribirse a el o los predios en que se emplaza el "Proyecto SERVIU", no pudiendo intervenir territorios emplazados fuera de los límites del o los predios de propiedad SERVIU.

Asimismo, las nuevas normas urbanísticas deberán permitir adecuadamente las características del proyecto que motiva dicha modificación, especialmente respecto de la densidad máxima y altura máxima de edificación.

Para ello, la modificación al plan regulador, respecto del terreno en cuestión, podrá:

- Adoptar una zona existente en el plan regulador vigente, cuyas normas urbanísticas se ajusten a las características del proyecto SERVIU, o
- Establecer una nueva zona cuyas normas urbanísticas, respondan a las características del Proyecto SERVIU propuesto.

6. ANTECEDENTES MÍNIMOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A UN PLAN REGULADOR COMUNAL VÍA ARTÍCULO 50° DE LA LGUC:

La propuesta modificatoria, deberá conformar un expediente en apego a lo dispuesto por el artículo 42 de la LGUC, para lo cual a juicio de esta División, los requerimientos mínimos son los siguientes:

6.1. Memoria Explicativa.

En ella se expone y fundamenta la propuesta de modificación del plan regulador respectivo, abordando las siguientes materias:

- a) Se deberá presentar un análisis de las normas urbanísticas vigentes en el predio y en el sector en que el proyecto se emplazará, especialmente respecto del uso de suelo, identificando los usos consolidados en el territorio. El objeto es demostrar que la modificación al Plan Regulador no genera efectos negativos o contrarios al desarrollo urbano de la comuna.
- b) Se deberá presentar un análisis respecto de la conectividad del sector en que se emplaza el terreno, identificando la vialidad existente y proyectada, caracterizando el nivel de consolidación de la primera, además de identificar la red de transporte público en operación. El objetivo es identificar los eventuales conflictos de acceso al terreno, que deberán ser resueltos para asegurar la integración funcional del proyecto en el contexto urbano consolidado.
- c) Planos esquemáticos:
Deberán presentarse planos que den cuenta de las condiciones de consolidación del sector que complementen el análisis efectuado (letras a y b):
- Vialidad existente, identificando su categoría, disponibilidad de faja y tipo de pavimento.
 - Vialidad proyectada en el plan regulador, identificando su categoría y ancho de faja.
 - Áreas de riesgo graficadas en IPT vigente, si corresponde al terreno o al área circundante.
 - Red de transporte público (circuitos y paraderos respectivos), emplazados en un radio de 1.000 mts, medidos desde el terreno en estudio.
 - Identificación del predio en que se emplaza el proyecto (deslindes).
- d) Para lo anterior, se deberá analizar y fundamentar la propuesta modificatoria al plan regulador en relación al proyecto SERVIU:
- Características básicas del proyecto, en función de las cuales se definirán las normas urbanísticas a modificar en el plan regulador respectivo:
 - Superficie del o los terrenos.
 - Superficies destinadas a vialidad, áreas verdes, residencial, equipamientos, cesiones, otros.
 - Superficie propuesta para construir (total y por cada uso de suelo).
 - Densidad propuesta.
 - Plano del proyecto propuesto, que demanda la respectiva modificación al instrumento de planificación, en que aparezcan los edificios con indicación de distancias hacia los deslindes o entre edificios, si correspondiera, accesos vehiculares y peatonales, y otras características que permita verificar que el proyecto va a cumplir con las normas urbanísticas que les sean aplicable con los siguientes componentes mínimos:
 - Distribución esquemática de espacios públicos y/o áreas verdes relevantes cuando corresponda.

- Trazado de las nuevas vías y empalmes con vías existentes.
- Distribución esquemática de las áreas residenciales y otros usos.
- Disposición esquemática de volúmenes.
- Singularización esquemática de los nuevos lotes.
- Disposición y cantidad de unidades habitacionales.
- Áreas de restricción o de riesgo que afecten al terreno.

6.2. Antecedentes o estudios complementarios.

- Estudio de Factibilidad Sanitaria.
Si el predio se encuentra dentro del territorio operacional, bastará con el correspondiente certificado de la empresa sanitaria en que conste que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria.
- Estudio de Riesgos.
En los casos que se modifiquen o propongan nuevas áreas de riesgo, deberá adjuntarse el correspondiente estudio fundado de riesgos, debiendo establecer además, las normas urbanísticas aplicables a los proyectos en dichas áreas, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC.
- De corresponder, identificación de áreas de protección conforme dispone el artículo 2.1.18. de la OGUC.
- Documentos del terreno en que se emplaza el proyecto.
 - Certificado de Dominio vigente.
 - Certificado de Avalúo vigente.
 - Plano de loteo Inscrito en el Conservador de Bienes Raíces que da origen al o los predios Involucrados.
 - Plano del terreno (Identificando el o los predios involucrados).
- Resolución de Término del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación, si correspondiera.

6.3. Ordenanza

Que contendrá la zonificación o definición de subzonas con las correspondientes normas urbanísticas aplicables a la propuesta de modificación, la vialidad propuesta con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación, áreas de riesgo si correspondiera, e identificación de áreas de protección, en conformidad con el artículo 2.1.10. de la OGUC.

6.4. Plano de la modificación del Plan

Plano que contendrá el polígono de la modificación conforme al artículo 2.1.10. de la OGUC, que exprese gráficamente las disposiciones de la Ordenanza, en el que se graficará la situación actual y situación propuesta, con los siguientes componentes según corresponda:

- Vialidad, existente y propuesta con sus respectivos anchos entre líneas oficiales y perfiles.
- Zonificación.
- Distribución esquemática de espacios públicos y/o áreas verdes relevantes.
- Áreas de riesgo o de protección conforme a los artículos 2.1.17. y 2.1.18.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV/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. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.

