



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIVISION JURIDICA
JM/rfm.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUB-SECRETARIA DECRETOS
TRAMITADO
FECHA 29 ABR. 1985
FIRMA

APRUEBA EL DOCUMENTO "POLITICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO".

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

RECEPCION 27 MAR 1985
Sub-Depto. (ees)
Gerente/ asst
Asistente
Recibe
Cont. inspect
Jefe

SANTIAGO, 14 MAR. 1985

N° 31

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON
RECEPCION

VISTO : El D.L. N° 1.305, de 1975, y en especial lo previsto en la letra a) de su artículo 12°, y lo dispuesto en los artículos 24 y 32 N° 8° de la Constitución Política de la República de Chile,

DEPART. JURIDICO	
DEP. T. R. Y REGISTRO	
DEPART. CONTABIL.	
SUB. DEP. C. CENTRAL	
SUB. DEP. E. CUENTAS	
SUB. DEP. C. P. Y BIENES NAC.	
DEPART. AUDITORIA	
DEPART. V.O.P., U y T.	
SUB. DEP. MUNICIP.	

DECRETO :

Apruébase el documento "Política Nacional de Desarrollo Urbano", elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con fecha Diciembre de 1984, el cual se acompaña y se entenderá formar parte integrante del presente decreto.

Antese, tómesese razón y publíquese.

AUGUSTO PINOCHET UGARTE
GENERAL DE EJERCITO
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

REFRENDACION
REF. POR \$ _____
IMPUTAC. _____
AMOT. POR \$ _____
IMPUTAC. _____
DEDUC. DTC. _____

MIGUEL A. ROBUJE SAPIAIN
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

TOMADO RAZON
25 ABR. 1985
CONTRALOR GENERAL DE LA R. PUBLICA



10. POLITICA SOBRE EL EQUIPAMIENTO

INTRODUCCION

a) Para los efectos del presente documento, se define como "equipamiento" a los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forman parte del "equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Areas verdes
- Deportes
- Esparcimiento
- Comercio minorista
- Servicios públicos
- Servicios profesionales
- Servicios artesanales.

b) Según el ámbito de acción del equipamiento, éste se clasifica en:

- Equipamiento de escala regional y metropolitana
- Equipamiento de escala comunal
- Equipamiento de escala vecinal.

c) Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran, a título de ejemplo, diversos elementos que corresponden a cada tipo de equipamiento.

TIPO	ESCALA REGIONAL Y METROPOLITANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
DEPORTES	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hipódromos Circos Clubes sociales Parques de entretenimientos Zonas de picnic Hoteles Moteles Casinos	Teatros Cines Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	Cines Juegos electrónicos Bares Fuentes de soda
COMERCIO MINORISTA	Centros comerciales Supermercados Grandes tiendas Terminales de distribución	Centros comerciales Mercados Supermercados Ferias Locales comerciales Servicentros	Locales comerciales Ferias
SERVICIOS PUBLICOS	Ministerios Intendencias Cortes de justicia Serv. de utilidad pública Serv. de la administrac. pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Serv. de utilidad pública	Correos
SERVICIOS PROFESIONALES	Oficinas en general (Abogados, arquitectos, consultores, etc.) Bancos	Oficinas en general (Abogados, médicos, dentistas, notarios, etc.) Bancos	-----
SERVICIOS ARTESANALES	-----	Garages Talleres	Lavanderías Peluquerías Gasfiterías Costurerías-Modas Jardines de plantas Talleres pequeños

TIPO	ESCALA REGIONAL Y METROPOLITANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
SALUD	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas Cementerios Plantas y botaderos de basura.	Dispensarios Consultorios
EDUCACION	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines infantiles Parvularios
SEGURIDAD	Bases Militares Cuarteles Cárceles	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes
CULTO	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
CULTURA	Museos Bibliotecas Salas de concierto Teatros Auditoriums Zoológicos Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de conciertos Auditoriums Teatros Casas de la cultura	Bibliotecas
ORGANIZACION COMUNITARIA	-----	Juntas de vecinos	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales.
AREAS VERDES	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes parques	Parques Plazas	Plazas Jardines

- d) Según la calidad del propietario, el equipamiento puede clasificarse en "público" y "privado".

Se considerará "público" el equipamiento que tenga el carácter de bien nacional de uso público, de bien fiscal, de bien municipal, o que pertenezca a organismos semifiscales o mixtos en los cuales el Fisco o el Municipio tengan participación importante.

Se considerará "privado" el resto del equipamiento.

FUNDAMENTOS

- a) El equipamiento contribuye de manera significativa a la calidad de la vida urbana. Un nivel mínimo aceptable de calidad de vida requiere absolutamente de una dotación adecuada de equipamiento.
- b) La realidad urbana de Chile demuestra que la dotación de equipamiento ha sido, en general, insuficiente con respecto al desarrollo de los sectores habitacionales, lo que ha influido negativamente en la calidad de la vida urbana. El reconocimiento de esta situación por una parte y, por la otra, la voluntad de evitar que vuelva a producirse en el futuro, hacen necesario que el desarrollo urbano planteé diferentes políticas sobre equipamiento respecto a las áreas consolidadas y a las áreas urbanizables.
- c) Corresponde al Estado, como promotor del Bien Común, determinar los estándares de equipamiento mínimo de escalas comunal y vecinal.

OBJETIVOS

- a) Asegurar la existencia de un equipamiento mínimo para la población urbana del país, cualquiera que sea su nivel socio-económico.
- b) Determinar las obligaciones en cuanto a provisión de terrenos y edificios para los diferentes tipos de equipamiento y a su eficiente operación.
- c) Orientar el desarrollo urbano hacia su mejor realización por medio del incentivo o disuación que sobre él pueden ejercer las exigencias en cuanto a equipamiento.

POLITICAS ESPECIFICAS PARA TODA EL AREA URBANA

- a) La Ley fijará los estándares del equipamiento mínimo de escalas comunal y vecinal estableciendo su tipo, calidad, cantidad y condiciones de ubicación y agrupamiento. La cantidad se fijará en

función del número de personas servidas por dicho equipamiento y se expresará en superficies de terreno y de edificación. Asimismo, serán fijadas las dimensiones de las unidades mínimas de cada tipo.

- b) Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la Ley y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establezca el respectivo Plan Regulador.

POLITICAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS CONSOLIDADAS

- a) La existencia de equipamiento público y su ubicación, cantidad, calidad y oportunidad, serán objeto de estudios y decisiones por parte de los organismos correspondientes.
- b) La existencia de equipamiento privado y su ubicación, cantidad, calidad y oportunidad, serán determinadas por el mercado.
- c) Los proyectos de remodelación urbana que cuenten, directa o indirectamente, con apoyo del Estado, deberán considerar una dotación proporcional de equipamiento de escala vecinal cuando el existente fuere insuficiente, de acuerdo a los estándares mínimos que establezca la Ordenanza.

POLITICAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS URBANIZABLES

- a) El desarrollo de nuevos sectores residenciales debe considerarse inseparable de la dotación del equipamiento respectivo en su nivel mínimo. En consecuencia, todo urbanizador de nuevos sectores en las áreas urbanizables deberá cumplir, simultáneamente, con las exigencias de la urbanización propia y de la infraestructura y con las obligaciones sobre equipamiento mínimo que señale la Ley.
- b) Se establecerá un fondo financiero cuyo objeto exclusivo será la adquisición y/o construcción de terrenos y edificios para equipamiento público o privado según corresponda. Dicho fondo recibirá los recursos que para esos efectos entreguen los urbanizadores, en cumplimiento de las exigencias que más adelante se indican. El fondo llevará cuentas separadas para el equipamiento de escala comunal y para el de escala vecinal. La administración y operación del equipamiento público de escala vecinal se hará con recursos distintos de los del citado fondo.
- c) Los planes reguladores establecerán los sectores donde se permitirá el equipamiento como actividad en el suelo urbano, distinguiendo, para estos efectos, el equipamiento de escala comunal y el de escala vecinal. Se exceptúan de lo precedente las áreas verdes de escala vecinal, cuya ubicación será determinada en los respectivos proyectos de urbanización. La actividad que corresponde a equipamiento no será establecida como exclusiva en los planes reguladores.

- d) En las áreas urbanizables de primera prioridad será obligación del urbanizador entregar los recursos físicos o financieros necesarios para dotar al sector de los siguientes elementos de equipamiento:
- d.1 Terrenos para el equipamiento público mínimo de escala vecinal.
 - d.2 Terrenos y edificios para el equipamiento privado mínimo de escala vecinal que corresponda a comercio minorista.
- e) En las áreas urbanizables de segunda prioridad será obligación del urbanizador entregar los recursos físicos o financieros necesarios para dotar al sector de los siguientes elementos de equipamiento:
- e.1 Los terrenos y el 50% de la superficie de edificación que corresponda al equipamiento público mínimo de escala vecinal.
 - e.2 Los terrenos y edificios para el equipamiento privado mínimo de escala vecinal que corresponda a comercio minorista.
 - e.3 Los terrenos para el equipamiento público mínimo de escala comunal.
- f) En las áreas urbanizables de tercera prioridad será obligación del urbanizador entregar los recursos físicos o financieros necesarios para dotar al sector de los siguientes elementos de equipamiento:
- f.1 Los terrenos y el 100% de la superficie de edificación que corresponda al equipamiento público mínimo de escala vecinal.
 - f.2 Los terrenos y edificios para el equipamiento privado mínimo de escala vecinal que corresponda a comercio minorista.
 - f.3 Los terrenos para el equipamiento público de escala comunal.
- g) Los urbanizadores deberán entregar los recursos físicos o financieros para el equipamiento público que se indica en los párrafos d.1, e.1, e.3, f.1 y f.3, precedentes, según el procedimiento siguiente:
- g.1 La cuantía de dichos recursos se calculará aplicando los estándares mínimos a la población proyectada en función del número de personas servidas y se expresará en términos de superficie de terrenos y superficies edificadas, lo cual constituirá la obligación que debe cumplir el urbanizador.

- g.2 La obligación constituida por terrenos que correspondan a áreas verdes de escala vecinal, deberá ser cumplida mediante la entrega de dichas áreas en el mismo predio que se urbaniza y de acuerdo a los estándares y demás condiciones que fije la Ordenanza.
- g.3 La obligación constituida por terrenos que no correspondan a áreas verdes, y la obligación constituida por edificación, podrán ser cumplidas por el urbanizador a través de tres alternativas:
1. Mediante pago al fondo financiero antes referido del dinero equivalente al valor del terreno y de la edificación que constituyen la obligación, entendiéndose que el valor del terreno se calculará sobre el precio promedio de los lotes urbanizados del mismo predio que genera la obligación.
 2. Mediante la entrega del terreno urbanizado respectivo y, cuando corresponda, de la edificación. En caso de optarse por esta alternativa, las superficies de terreno y de edificación que se entregan deberán ser iguales o mayores que las superficies de las unidades mínimas del tipo de equipamiento respectivo; asimismo, la ubicación de los terrenos que se entregan deberá concordar con lo establecido en el Plan Regulador respecto a equipamiento.
 3. Mediante una combinación de las alternativas 1. y 2. anteriores, entendiéndose que la obligación que esté constituida por edificación puede pagarse sólo con superficie edificada o con su equivalente en dinero.
- h) Los urbanizadores deberán entregar los recursos físicos o financieros para la dotación del equipamiento privado mínimo de escala vecinal que se indica en los párrafos d.2, e.2 y f.2.

La cuantía de dichos recursos se calculará aplicando el estándar mínimo de comercio minorista de escala vecinal a la población proyectada y se expresará en términos de superficie de terreno y de superficie edificada.

Cuando la obligación resultare igual o mayor que la superficie de la unidad mínima del referido equipamiento y el urbanizador dispusiere de terrenos cuya ubicación concuerde con lo establecido por el Plan Regulador para equipamiento vecinal, el urbanizador podrá cumplir la obligación edificando el respectivo equipamiento y disponiendo libremente de él. En este caso, el edificio quedará inhabilitado para ser objeto de cambio de destino durante el plazo que establezca la Ley.

Cuando el urbanizador no cumpla la obligación de la manera indicada precedentemente, deberá satisfacerla enterando el equivalente en dinero al fondo financiero ya citado.

- i) El valor económico de los recursos físicos y financieros que entreguen los urbanizadores para equipamiento no podrá ser destinados a otros fines.

11. POLITICA SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y REGULACION DEL DESARROLLO URBANO

FUNDAMENTOS

El creciente grado de complejidad de los centros urbanos, en especial los de mayor tamaño, requiere la intervención orientadora, reguladora y planificadora del gobierno a nivel municipal, regional y nacional, a fin de conciliar los intereses particulares que presionan por ocupar suelo urbano para fines específicos, con el interés común de disponer de un hábitat urbano que otorgue a todos sus habitantes condiciones aceptables de subsistencia y de calidad de vida.

Esta intervención del Estado se desarrolla sobre tres campos de acción: la planificación territorial, la regulación de las obras de urbanización y la regulación de las obras de edificación.

Lo anterior se traduce, en la práctica, en la necesidad de contar, por una parte, con instrumentos de planificación en los correspondientes niveles territoriales y, por otra, con normas que permitan materializar adecuadamente las obras de urbanización y edificación.

OBJETIVOS

Contar con los instrumentos adecuados que permitan cumplir los siguientes objetivos en cada uno de los campos de acción señalados:

- a) **En la planificación territorial.** Se podrán reconocer tres ámbitos de acción: la región, las áreas inter-urbanas y las áreas urbanas. En la región se determinarán las áreas con mejores condiciones de habitabilidad para los asentamientos humanos. En las áreas urbanas e inter-urbanas se proyectará una adecuada habitabilidad y carácter urbanístico.
- b) **En la regulación de obras de urbanización.** Se definirán las condiciones que deben cumplir los proyectos, materiales y sistemas con que se ejecuten las obras de urbanización y se señalarán indicadores o medios que permitan velar por el cumplimiento de las exigencias técnicas y de los estándares que definan la Ley y su Ordenanza General, todo ello con el propósito de asegurar una habitabilidad satisfactoria a los conglomerados urbanos.
- c) **En la regulación de obras de edificación.** Se definirán las condiciones que deben cumplir los proyectos, materiales y sistemas de construcción con que se ejecuten las obras de edificación, cualquiera que sea su destino, y se establecerán indicadores o medios que permitan velar por el cum-

plimiento de las exigencias técnicas y de los estándares de habitabilidad que definan la Ley y su Ordenanza General.

POLITICAS ESPECIFICAS

Para alcanzar los objetivos anteriormente señalados se dispondrá de diversos instrumentos técnico-legales, tanto generales como de planificación territorial y normativos, que tendrán las características y connotaciones señaladas a continuación:

a) Instrumentos generales

Los instrumentos generales y comunes a todos los campos de acción, que establecerán la definición, el objetivo, la orientación y el contenido de todos los instrumentos de planificación y regulación del desarrollo urbano, serán la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, que la reglamentará. Estos instrumentos se referirán, además, a los aspectos administrativos (competencia, responsabilidades, sanciones, etc.), legales (declaración de utilidad pública, copropiedad, etc.) y de acción (renovación, rehabilitación, etc.) que regulen los derechos y relaciones, tanto del Estado como de los particulares, cuando intervengan en el proceso de división del suelo, de su urbanización y de los edificios que sobre él se construyan.

Se considerarán complementos a los instrumentos generales de planificación y regulación del desarrollo urbano todas las leyes y sus reglamentos u otros cuerpos normativos, o la parte de ellos, que se refieran a los mismos campos de acción antes enunciados o que tengan alguna incidencia sobre éstos. La autoridad correspondiente deberá velar porque estas disposiciones armonicen con el conjunto de instrumentos de planificación y regulación del desarrollo urbano, de modo que resulte coherente el accionar de los diversos sectores del Estado en estas materias.

b) Instrumentos de planificación territorial

b.1 Nivel regional

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Urbano-Regional.

La planificación del territorio urbano-regional constituirá el marco de referencia que definirá las condiciones generales de ocupación del territorio, orientará el crecimiento de las áreas urbanas existentes y entregará las mejores alternativas de habitabilidad para la creación de nuevos centros poblados.

En relación al equilibrio ecológico, esta planificación velará por la protección de aquellas áreas que contribuyen a mejorar la calidad del medio ambiente.

La planificación urbano-regional será una instancia de coordinación que recogerá los antecedentes necesarios para la proyección de la infraestructura regional de vialidad, energía, recursos de agua y de telecomunicaciones.

En este nivel se definirán también las normas de subdivisión y urbanización para cualquier actividad distinta a la explotación agrícola que se desarrolla en el área rural.

Estos planes contendrán disposiciones de carácter indicativo y de carácter normativo.

b.2. Nivel inter-urbano

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Inter-Urbano.

El Plan Inter-Urbano incluirá los sectores consolidados, urbanizables y rurales de una o más comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad de planificación urbana.

El Plan Inter-Urbano contendrá los elementos macro-urbanos cuya importancia trasciende el ámbito de cada área urbana, tales como la vialidad estructurante, la infraestructura sanitaria, áreas verdes, áreas industriales, áreas de protección, todo ello según lo defina la Ley. Dentro de las áreas de interés macro-urbano antes señaladas, como también en las áreas rurales de influencia, el Plan Inter-Urbano señalará, además, las normas urbanísticas aplicables a estas áreas.

El Plan Inter-Urbano consultará una Memoria que establecerá los fundamentos y objetivos del Plan, y el sentido de las medidas propuestas. Dicha Memoria se considerará presente y activa durante todo el período de aplicación del Plan, y a ella se referirá la autoridad municipal en casos de dudas sobre la forma de implementación del Plan. Del mismo modo, los fundamentos de toda modificación del Plan deberán expresarse a través de un complemento de dicha Memoria, que se referirá expresamente a los planteos de la Memoria original.

b.3 Nivel urbano

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Regulador Urbano.

Los Planes Reguladores Urbanos serán los instrumentos de planificación que promuevan el desarrollo de los centros poblados dentro del territorio comunal.

El Plan Regulador Urbano proyectará la adecuada habitabilidad de las áreas urbanas mediante la fijación de las áreas consolidadas, las urbanizables y las especiales. Determinará, además, el uso del suelo incluyendo el equipamiento y la preservación e incremento del patrimonio cultural y natural, la trama vial estructurante, y las obras de infraestructura en cuanto a seguridad, los espacios de uso público, la fijación de líneas oficiales y de edificación y las normas urbanísticas de edificación predial. Incluirá, también, la trama de las redes matrices sanitarias y energéticas según lo determinen los servicios legalmente competentes.

En este nivel se definirán también las normas de subdivisión y urbanización para cualquier actividad distinta a la explotación agrícola que se desarrolla en el área rural.

Estos planes contendrán disposiciones de carácter indicativo y de carácter normativo.

b.2. Nivel inter-urbano

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Inter-Urbano.

El Plan Inter-Urbano incluirá los sectores consolidados, urbanizables y rurales de una o más comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad de planificación urbana.

El Plan Inter-Urbano contendrá los elementos macro-urbanos cuya importancia trasciende el ámbito de cada área urbana, tales como la vialidad estructurante, la infraestructura sanitaria, áreas verdes, áreas industriales, áreas de protección, todo ello según lo defina la Ley. Dentro de las áreas de interés macro-urbano antes señaladas, como también en las áreas rurales de influencia, el Plan Inter-Urbano señalará, además, las normas urbanísticas aplicables a estas áreas.

El Plan Inter-Urbano consultará una Memoria que establecerá los fundamentos y objetivos del Plan, y el sentido de las medidas propuestas. Dicha Memoria se considerará presente y activa durante todo el período de aplicación del Plan, y a ella se referirá la autoridad municipal en casos de dudas sobre la forma de implementación del Plan. Del mismo modo, los fundamentos de toda modificación del Plan deberán expresarse a través de un complemento de dicha Memoria, que se referirá expresamente a los planteos de la Memoria original.

b.3. Nivel urbano

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Regulador Urbano.

Los Planes Reguladores Urbanos serán los instrumentos de planificación que promuevan el desarrollo de los centros poblados dentro del territorio comunal.

El Plan Regulador Urbano proyectará la adecuada habitabilidad de las áreas urbanas mediante la fijación de las áreas consolidadas, las urbanizables y las especiales. Determinará, además, el uso del suelo incluyendo el equipamiento y la preservación e incremento del patrimonio cultural y natural, la trama vial estructurante, y las obras de infraestructura en cuanto a seguridad, los espacios de uso público, la fijación de líneas oficiales y de edificación y las normas urbanísticas de edificación predial. Incluirá, también, la trama de las redes matrices sanitarias y energéticas según lo determinen los servicios legalmente competentes.