

## ANTEPROYECTO LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modifícase el D.F.L. 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la siguiente forma:

1) Reemplázase el artículo 1° por el siguiente:

**"Artículo 1.-** La presente Ley regula el proceso de planificación urbana, de división del suelo, de construcción y demás disposiciones relativas a las mismas.

La **planificación urbana** es el proceso que regula el desarrollo del territorio asociado a los centros poblados, en función de las políticas nacionales, regionales y comunales de desarrollo económico y social.

La **división del suelo** es el proceso que genera lotes provistos de las obras y servicios necesarios para su ocupación, conforme a los parámetros urbanísticos contemplados en esta Ley, su Ordenanza General y los instrumentos de planificación urbana.

La **construcción** es el proceso de ejecución de las obras de edificación y/o de urbanización, conforme a las normas contenidas en esta Ley, su Ordenanza General y los instrumentos de planificación urbana."

2) Sustitúyese el artículo 2° por el siguiente:

**"Artículo 2.-** Esta legislación de carácter general tiene tres niveles de acción:

La **Ley General**, que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, de división del suelo y de construcción.

La **Ordenanza General**, que establece las normas reglamentarias necesarias para la aplicación de esta ley, reglamentando los procesos de planificación urbana, de división del suelo y de construcción, incluidas las normas técnicas, así como los correspondientes procedimientos administrativos.

Los **instrumentos de planificación urbana**, que regulan el desarrollo de un territorio geográfico determinado en conformidad a las normas de esta Ley y su Ordenanza General."

3) Sustitúyese el artículo 4° por el siguiente:

**"Artículo 4°.-** Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, mediante circulares de su División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones sobre la forma de aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá supervigilar la aplicación de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción, e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación urbana.

Las interpretaciones de los instrumentos de planificación urbana que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, se efectuarán a través de circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Éstas regirán a partir de su difusión o publicación.

Asimismo, a la División de Desarrollo Urbano le corresponderá resolver los reclamos que se presenten contra los pronunciamientos de las aludidas Secretarías Regionales Ministeriales en lo relativo, únicamente, a la aplicación de las disposiciones de esta ley y su Ordenanza General."

4) Reemplázase el artículo 5° por el siguiente:

**"Artículo 5°.-**A las Municipalidades corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, y demás Reglamentos, en sus acciones relacionadas con la planificación urbana, la división del suelo y la construcción debiendo velar por el cumplimiento de sus disposiciones."

5) Reemplázase el artículo 7° por el siguiente:

**"Artículo 7°.-** Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el decreto de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia, se entenderán derogadas las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la presente ley."

6) Deróganse los artículos 8°, 9° y 10°.-

7) Modifíquese en el artículo 15, 20 y 21 la locución "instrumentos de planificación territorial" por "instrumentos de planificación urbana".

8) Sustitúyense el epígrafe del CAPÍTULO I del TÍTULO II, por el siguiente **"Reglas Generales"**.

9) Incorpórase al Capítulo I del Título II el siguiente nuevo artículo:

**"Artículo 26. -** La planificación urbana se realizará en forma descentralizada, a través de los instrumentos de planificación urbana en los distintos niveles de acción que determina esta Ley.

Los instrumentos de planificación urbana se aprobarán conforme lo dispuesto en la presente Ley y su Ordenanza."

10) Reemplázase el artículo 27 por el siguiente:

**"Artículo 27.-** Los instrumentos de planificación urbana establecerán las normas para el uso y ocupación del territorio, mediante las siguientes modalidades susceptibles de ser combinadas:

- a) **Por zonificación,** cuando se establezcan normas urbanísticas aplicables a territorios delimitados geográficamente.
- b) **Por condiciones,** cuando la localización de ciertas actividades, usos y destinos de suelo dependan del cumplimiento de las exigencias, requisitos y/o estándares que establezca el respectivo instrumento."

11) Suprímese en el Título II la expresión que antecede al artículo 28 "CAPITULO II De la Planificación Urbana en particular".

12) Reemplázase el artículo 28 por el siguiente:

**"Artículo 28.** La Ordenanza General reglamentará de forma específica los procedimientos de elaboración, aprobación y aplicación establecidos en esta ley, para los distintos tipos de instrumentos de planificación urbana incluidas las consultas que deban efectuarse a otros organismos en conformidad a esta ley.

La Ordenanza General podrá establecer exigencias diferenciadas respecto de los contenidos y antecedentes mínimos de cada instrumento de planificación urbana para su elaboración o modificación en función de las distintas características y escalas. Asimismo, señalará los requisitos técnicos que deberán cumplir respecto de su soporte geográfico y las normas de representación gráfica, a través de un patrón nacional.

Las disposiciones de esta Ley o de su Ordenanza General y sus modificaciones, que afecten las normas de los

instrumentos de planificación urbana vigentes, se entenderán automáticamente incorporadas a ellos.

Las construcciones en las áreas no reguladas por los instrumentos de planificación urbana se regirán por las normas de esta Ley y su Ordenanza General."

13) Suprímese en el Capítulo II del Título II la expresión que antecede al artículo 29 "PARRAFO 1º.- De la Planificación Urbana Nacional".

14) Reemplázase el artículo 29 por el siguiente:

**"Artículo 29.** Para efectos de esta ley el territorio nacional se compone de dos áreas: área urbana y área rural.

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.

Se entenderá por **área rural** aquella situada fuera de los límites urbanos, destinada a las actividades rurales y a las complementarias al uso de este territorio.

Se entenderá por **límite urbano**, para los efectos de la presente y de la Ley Orgánica de Municipalidades, la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas, diferenciándolas del resto del área comunal. El límite urbano será establecido en los instrumentos de planificación urbana, de acuerdo a las disposiciones de esta ley y su Ordenanza General."

15) Reemplázase en el Título II, Capítulo II, la expresión que antecede al artículo 30 "PARRAFO 2º.- De la Planificación Urbana Regional", por la siguiente:

## **"CAPÍTULO II**

### **De los Instrumentos de Planificación Urbana y sus niveles**

#### **PÁRRAFO 1º: Disposiciones Comunes"**

16) Sustitúyese el artículo 30 por el siguiente:

**"Artículo 30.-** La planificación urbana tendrá dos niveles de acción: de escala intercomunal y de escala comunal.

Cada uno de estos niveles se implementará a través de los siguientes instrumentos de planificación urbana jerárquicos en el ámbito de acción y competencia propio:

1. El **Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano**. En los casos que señala esta ley se contemplarán en este nivel, además, Planes Seccionales, Planos de Detalle y Enmiendas.
2. El **Plan Regulador Comunal**. En los casos que señala esta ley se contemplarán en el nivel de escala comunal, además, Planes Seccionales, Planos de Detalle y Enmiendas.”.

17) Reemplázase el artículo 31° por el siguiente:

**“Artículo 31.-** Cada instrumento de planificación urbana tendrá un ámbito de acción y de competencia propio, en atención al área geográfica que abarca y a las materias de que trata, conforme a las disposiciones de esta ley y de la Ordenanza General, y sus disposiciones en el ámbito que les es propio deberán ser reconocidas e incorporadas en los instrumentos de planificación inferior.

Quando las disposiciones contenidas en los instrumentos de nivel superior, en el ámbito que les es propio, constituyan alteraciones a las disposiciones de un instrumento de nivel inferior, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos.”.

18) Agrégase el siguiente artículo:

**“Artículo 31 bis.-** Los instrumentos de planificación urbana de nivel intercomunal y comunal podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación urbana que contenga las normas correspondientes a su propio nivel. Estas disposiciones supletorias deberán establecerse a través de un artículo transitorio y no serán imperativas para el nuevo instrumento.”.

19) Reemplázase el artículo 32° por el siguiente:

**“Artículo 32.** El proceso de elaboración y modificación de un instrumento de planificación urbana podrá ser iniciado por la autoridad competente, por iniciativa propia o a solicitud expresa de los vecinos o de la comunidad organizada.

En los casos que el proceso de elaboración o modificación de un instrumento de planificación urbana, se inicie a solicitud expresa de los vecinos o de la comunidad organizada, la autoridad competente podrá requerir que se acompañen los antecedentes y estudios que la justifiquen.

Se deberá mantener a disposición de cualquier interesado los antecedentes que conformen un proyecto de instrumento de planificación urbana, tanto aquellos vinculados a las instancias anteriores a su aprobación como de aquel que finalmente fuere aprobado.

Los organismos del Estado, las municipalidades, y las empresas de servicios públicos deberán proporcionar, a requerimiento de los órganos responsables de los distintos niveles de planificación urbana, la información que de acuerdo a sus funciones resulte necesaria para lograr una adecuada coordinación en la elaboración y actualización de dichos instrumentos.”.

20) Intercaláse el siguiente artículo:

**“Artículo 32 bis.-** El proceso de elaboración de un instrumento de planificación urbana deberá considerar la elaboración de un documento que se denominará Esquema Director del respectivo instrumento de planificación urbana.

Dicho Esquema Director corresponde a la etapa inicial de participación destinada a definir los acuerdos generales sobre la visión general y los principales elementos y alternativas de estructuración física del territorio a planificar.

El Esquema Director estará compuesto de un plano que grafique la visión objetivo de las zonas o sectores del plan y un documento que sintetice los acuerdos generales y principales elementos y la alternativa de estructuración del territorio a planificar por el instrumento de planificación urbana respectivo.

El procedimiento para la elaboración y aprobación del Esquema Director será reglamentado en la Ordenanza General y se regirá por lo siguiente:

- a. Se deberá convocar a lo menos a una audiencia previa de participación destinada a definir los acuerdos sobre la visión general y los principales elementos y alternativas de estructuración del territorio a planificar.
- b. Con lo anterior, se elaborará el Esquema Director, de conformidad a los contenidos que se establecen en este artículo, el cual se expondrá en una nueva audiencia de participación, destinada a establecer los principales acuerdos.
- c. Cumplidos los trámites anteriores se deberá presentar al Concejo Comunal para su aprobación.

Lo anterior, sin perjuicio de otras formas de participación que puedan establecer otras leyes especiales.”.

21) Intercaláse el siguiente artículo:

**"Artículo 32 bis A.-** Los instrumentos de planificación urbana deberán contener los estudios técnicos que fundamentan las decisiones de planificación, de conformidad a lo que establezca la Ordenanza General. Dichos estudios deberán ser informados por los organismos competentes y sus contenidos deberán ser reglamentados previa consulta a los organismos con competencias en la materia.

22) Reemplázase el artículo 33 por el siguiente:

**"Artículo 33.-** El proceso de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbana y sus modificaciones se realizará en la forma prevista en esta ley.

Los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un instrumento de planificación urbana deberán publicarse en el Diario Oficial junto con la respectiva Ordenanza.

Dichos actos, su Memoria, Esquema Director, Ordenanza y Planos, se archivarán en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, en el Gobierno Regional y en las municipalidades correspondientes.

Todos los antecedentes que conformen un proyecto de instrumento de planificación urbana se deberán mantener a disposición de cualquier interesado, tanto durante el trámite de aprobación como una vez aprobado."

23) Sustitúyese en el Capítulo II del Título II, la denominación del "PÁRRAFO 3°: De la Planificación Urbana Intercomunal" por la siguiente:

**"PÁRRAFO 2°: De la Planificación Urbana Intercomunal"**

24) Reemplázase el artículo 34° por el siguiente:

**"Artículo 34.-** Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula a través de un Plan Regulador Intercomunal los aspectos del desarrollo físico que impactan o afectan la relación entre dos o más comunas o parte de ellas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.

Cuando el área planificada abarque más de 500.000 habitantes, al Plan Intercomunal le corresponderá la denominación de Plan Regulador Metropolitano.

Las disposiciones contempladas en esta ley, referentes al Plan Regulador Intercomunal regirán igualmente para los Planes Reguladores Metropolitanos.”.

25) Reemplázase el artículo 35° por el siguiente:

**“Artículo 35.-** Al Intendente Regional le corresponderá proponer al Consejo Regional la elaboración y las modificaciones al Plan Regulador Intercomunal. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo actuará como Secretaría Técnica para la elaboración de la propuesta del Plan Regulador Intercomunal y sus modificaciones.”.

26) Sustitúyese el artículo 36° por el siguiente:

**“Artículo 36°.-** Al Plan Regulador Intercomunal, le corresponderá regular los siguientes aspectos:

1. El límite del territorio comprendido por el Plan;
2. En el **área urbana**:
  - a. Las áreas urbanizables o de extensión urbana.
  - b. La definición de las relaciones viales intercomunales, mediante el trazado de las vías expresas y troncales y su conectividad con los caminos públicos, conforme a al estudio de capacidad vial respectivo.
  - c. La definición de rangos de densidades máximas y/o promedio, para la elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunes, preferentemente diferenciadas por sectores o comunas.
  - d. La definición del uso de suelo de áreas verdes de nivel intercomunal.
  - e. La declaración de utilidad pública de terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal.
  - f. Las condiciones para el emplazamiento de infraestructura y actividades productivas de nivel intercomunal.
  - g. La definición de las áreas de riesgo, debidamente respaldados por estudios específicos.
  - h. La incorporación de áreas de protección natural sólo cuando éstas se encuentren protegidas oficialmente.



3. En el **área rural**:

- a. Las condiciones para el emplazamiento del equipamiento, infraestructura e industrias de alto impacto de nivel intercomunal.
- b. La determinación de territorios que presenten limitaciones por riesgo, debidamente respaldados por estudios específicos.
- c. La definición de áreas de uso preferentemente agrícolas y las respectivas restricciones a la subdivisión y construcción.
- d. La incorporación de áreas de protección natural sólo cuando éstas se encuentren protegidas oficialmente.
- e. La subdivisión predial mínima, sólo en los territorios normados por los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, salvo cuando se trate de subdivisiones para el uso de suelo de infraestructura el cual no tendrá exigencias de subdivisión predial mínima y de subdivisiones destinadas a acogerse en forma individual al subsidio rural, en cuyo caso se deberá cumplir con la superficie predial mínima que establezca la Ordenanza General. ”.

27) Reemplázase el artículo 37° por el siguiente:

**“Artículo 37.** El Plan Regulador Intercomunal estará compuesto por los siguientes documentos:

1. **Esquema Director**, que establezca los objetivos del plan y la visión general que se espera lograr para la intercomuna, de conformidad a lo establecido en el artículo 32 bis de esta Ley.
2. **Memoria**, que señalará la forma en que se recogieron los acuerdos establecidos en el Esquema Director respectivo y contendrá los estudios técnicos que fundamentan las decisiones de planificación.
3. **Ordenanza** que contendrá las condiciones urbanísticas propias de este ámbito de acción.
4. **Planos**, que expresen gráficamente las disposiciones del Plan.

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal. Con todo, en caso de discrepancia primará lo establecido en la Ordenanza.

Las modificaciones que se realicen al Plan Regulador Intercomunal estarán conformadas sólo por los estudios

que fundamenten las respectivas proposiciones, de conformidad a lo que establezca la Ordenanza General.”.

28) Sustitúyese el artículo 38° por el siguiente:

**“Artículo 38.-** El proceso de elaboración y aprobación del Plan Regulador Intercomunal será reglamentado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y considerará las siguientes etapas:

**1. Etapa de elaboración:**

- a. **Formulación del Esquema Director:** Corresponde al proceso participativo de consulta realizada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo a los organismos sectoriales relacionados con la materia que aborda el Plan, a las municipalidades involucradas y a las organizaciones gremiales y sociales constituidas a nivel regional relacionadas con el desarrollo urbano regional, de conformidad a lo establecido en el artículo 32 bis de esta Ley.
- b. **Formulación del Proyecto de Plan Regulador:** Corresponde a la elaboración de la Memoria, Ordenanza y Planos.

**2. Etapa de Aprobación:**

- a. Consulta a las Municipalidades correspondientes, las que deberán pronunciarse, mediante acuerdo de su Concejo Comunal dentro de un plazo de 60 días contados desde la fecha en que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se los requiera; Previo a dicho pronunciamiento, la proposición del Plan deberá ser informada técnicamente por el Asesor Urbanista del municipio.
- b. Consulta a los organismos del Estado con competencia ambiental, a través de la Comisión Nacional del Medio Ambiente, de conformidad a la ley 19.300;
- c. Aprobación del Plan por el Consejo Regional respectivo;
- d. Promulgación del Plan, mediante resolución, del Intendente.
- e. Publicación y archivo, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 33 de esta ley.

Previo autorización del Intendente Regional, un grupo de Municipalidades afectas a relaciones intercomunales podrán elaborar un Plan Regulador Intercomunal, el que deberá someterse al mismo proceso de aprobación indicado en este artículo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.”.

29) Reemplázase el artículo 39 por el siguiente:

**"Artículo 39.-** Las Secretarías Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrán contratar asesorías para realizar los estudios de Planificación Urbana Intercomunal.

En las áreas metropolitanas la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá asesorar a las a una o más Municipalidades que se organicen para el estudio y resolución de sus problemas comunes, y que se aborden en la forma dispuesta en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades."

30) Antepónese al artículo 40 la siguiente expresión: **"PÁ-  
RRAFO 3: De la Planificación Urbana Comunal"**.

31) Reemplázase el artículo 40 por el siguiente:

**"Artículo 40.-** Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que establece, a través de un Plan Regulador Comunal las normas urbanísticas para el desarrollo armónico del territorio urbano comunal, en concordancia con la planificación urbana del nivel superior en el ámbito de acción y competencia propio, y con los objetivos del Plan de Desarrollo Comunal, si lo hubiere."

32) Suprímese la expresión que antecede al artículo 41° **"PÁ-  
RRAFO 4°.-** De la Planificación Urbana Comunal".

33) Reemplázase el artículo 41° por el siguiente:

**"Artículo 41.-** El Plan Regulador Comunal podrá establecer, según corresponda, algunas o la totalidad de las disposiciones que a continuación se indican:

1. El límite urbano, incluidas áreas urbanizadas y urbanizables o de extensión urbana, en este último caso cuando no exista plan regulador intercomunal en el territorio que se norma.
2. Las condiciones y/o zonificación de las zonas en que se dividirá la comuna y la definición de las normas urbanísticas.
3. Las condiciones, incentivos, compensaciones y/o zonificación del territorio urbano con sus respectivas normas de edificación y de uso de suelo, incluido el subsuelo, conforme a las facultades de esta ley.
4. La red vial pública del territorio urbano comunal, el trazado de las vías colectoras y de servicio y/o los ensanches de las existentes y su relación con las vías expresas y troncales definidas en la planificación ur-

bana de nivel superior, conforme a los estudios de capacidad vial respectivos.

5. La determinación de territorios que presenten riesgos, debidamente respaldados por estudios específicos aprobados por los organismos competentes.

De acuerdo al desarrollo y características de la comuna, el Plan Regulador Comunal deberá establecer, a lo menos, el límite urbano, la red vial pública del territorio comunal y las áreas de riesgo, cuando las hubiere.”.

34) Reemplázase el artículo 42° por el siguiente:

**“Artículo 42.-** El Plan Regulador Comunal estará compuesto de los siguientes documentos:

1. **Esquema Director**, que establezca los objetivos del plan y la visión general que se espera lograr para la comuna, cuyo procedimiento y contenidos, serán reglamentados por la Ordenanza General, de conformidad a lo establecido en artículo 32 bis de esta Ley.
2. **Memoria**, que contenga un Diagnóstico con los aspectos socioeconómicos, ambientales y territoriales y demás antecedentes y estudios técnicos que sirvieron de base para la formulación del Plan, conforme lo establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
3. **Ordenanza** que contendrá las disposiciones reglamentarias de este ámbito de acción.
4. **Planos**, que expresen gráficamente las disposiciones del Plan.

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal. Con todo, en caso de discrepancia primará lo establecido en la Ordenanza.”.

35) Reemplázase el artículo 43 por el siguiente:

**“Artículo 43.-** La elaboración del Plan Regulador Comunal tendrá carácter obligatorio en los centros poblados de más de 5.000 habitantes, y en aquellos centros poblados que por sus especiales características así lo determine la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

A solicitud de la municipalidad, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá encargarse

de la elaboración del Plan Regulador Comunal, debiendo enviarlo a la municipalidad para efectos de su aprobación de acuerdo al procedimiento previsto en esta ley.

Las Municipalidades podrán contratar asesorías para realizar los estudios de la Planificación Urbana Comunal.”.

36) Sustitúyese el artículo 44 por el siguiente:

**“Artículo 44.-** El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes reguladores comunales será reglamentado por la Ordenanza General, y deberá considerar las siguientes etapas:

**1. Etapa de elaboración:**

- a. Formulación del Esquema Director, mediante las audiencias a la participación vecinal o comunal.
- b. Consulta al Consejo Económico y Social Comunal.
- c. Consulta a organizaciones gremiales y sociales vinculadas al desarrollo urbano comunal.
- d. Formulación del Proyecto de Plan Regulador: comprende la elaboración de la Memoria, Ordenanza y Planos.

**2. Etapa de Aprobación:**

- a. Autorización del Concejo Municipal para la exposición del proyecto.
- b. Exposición del proyecto a la comunidad por un plazo de 30 días corridos, para recibir sus observaciones escritas en un plazo de 30 días corridos contado desde el vencimiento del plazo anterior.
- c. Consulta a los organismos del Estado con competencia ambiental, a través de la Comisión Regional del Medio Ambiente, de conformidad a la ley 19.300.
- d. Presentación del proyecto por parte del Alcalde al Concejo Comunal, para su aprobación, junto con las observaciones formuladas en la oportunidad señalada en la letra b) precedente. El Concejo deberá pronunciarse sobre el proyecto, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos sobre cada una de las materias impugnadas.

En el caso de aprobarse modificaciones, deberá cautelarse que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad.

- e. Revisión del proyecto y sus respectivos antecedentes por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para su informe favorable en un plazo de 60 días corridos respecto de las disposiciones legales, reglamentarias y de los instrumentos de nivel superior aplicables.

Si el proyecto no se ajusta a las normas aplicables, dicho informe será negativo y se remitirá conjuntamente con el proyecto y sus antecedentes al municipio, el cual podrá hacer las modificaciones necesarias para ajustarlo a la normativa vigente.

Si el proyecto contemplare disposiciones que importan una modificación a un Plan Regulador Intercomunal, deberá ser remitido para aprobación al Consejo Regional el que tendrá un plazo de 30 días para pronunciarse, previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

- f. Si el territorio que abarca el proyecto se encuentra normado por un Plan Regulador Intercomunal, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá remitir el informe favorable al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, para su promulgación por decreto alcaldicio.

Si no existiera un Plan Regulador Intercomunal que incluya el territorio del proyecto, el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al municipio. El pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal, será promulgado por resolución del Intendente.

- g. Publicación y archivo, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 33 de esta ley.”.

37) Intercálase a continuación del artículo 44 el siguiente párrafo:

**“PÁRRAFO 4: De la Modificación, Enmienda, Detalle y Trazados de los Instrumentos de Planificación Urbana”**

38) Reemplázase el artículo 45 por el siguiente:

**"Artículo 45.-** Las modificaciones de los instrumentos de planificación urbana se sujetarán al mismo procedimiento definido para la formulación del plan regulador respectivo, salvo cuando se realicen por medio de Planes Seccionales.

Los Planes Seccionales podrán modificar las disposiciones de los instrumentos de planificación urbana siempre que se ajusten al Esquema Director del instrumento de planificación urbana vigente."

39) Reemplázase el artículo 46 por el siguiente:

**"Artículo 46.-** Los Planes Seccionales que modifiquen Planes Reguladores Intercomunales, serán elaborados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

El Plan Seccional de este nivel estará conformado por:

1. **Memoria**, que contenga la fundamentación y los antecedentes técnicos que respaldan la propuesta, así como la forma en que se recogieron los acuerdos contenidos en el Esquema Director respectivo.
2. **Ordenanza**, cuando corresponda.
3. **Planos**, cuando corresponda."

40) Reemplázase el artículo 47 por el siguiente:

**"Artículo 47.-** El procedimiento de aprobación de los Planes Seccionales que modifiquen los Planes Intercomunales, será regulado por la Ordenanza General, y deberá considerar, al menos, las siguientes etapas:

1. Consulta a las Municipalidades involucradas en el proyecto, las que deberán pronunciarse mediante acuerdo de su Concejo Comunal, en un plazo de 30 días contados desde la fecha en que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo les consulte;
2. Aprobación del Plan por el Consejo Regional respectivo;
3. Promulgación del Plan mediante resolución del Intendente.
4. Publicación y archivo, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 33 de esta ley.

Previa autorización del Intendente Regional respectivo, dos o más Municipalidades afectas a relaciones intercomunales podrán elaborar un Plan Seccional conforme a los contenidos y procedimientos señalados en este artículo.”.

41) Reemplázase el artículo 48 por el siguiente:

**“Artículo 48.-** Mediante Planes Seccionales, elaborados por la municipalidad, se podrá modificar materias del ámbito de acción de los Planes Reguladores Comunes, así como establecer normas de diseño urbano para las edificaciones, y/o para el espacio público que enfrentan, cuando se trate de sectores de interés comunal.

El Plan Seccional de este nivel estará conformado por:

1. **Memoria**, que contenga los fundamentos y los antecedentes técnicos que respaldan la propuesta, así como la forma en que se recogieron los acuerdos contenidos en el Esquema Director del instrumento que se modifica.
2. **Ordenanza**, cuando corresponda.
3. **Planos**, cuando corresponda.”.

42) Reemplázase el artículo 49 por el siguiente:

**“Artículo 49.-** El procedimiento de aprobación de los Planes Seccionales que modifiquen el Plan Regulador Comunal, será regulado por la Ordenanza General, y deberá considerar las siguientes etapas:

1. Presentación por parte del Alcalde del proyecto al Concejo Comunal, para que éste autorice su exposición.
2. Exposición del proyecto a la comunidad por un plazo de 30 días corridos, para recibir sus observaciones escritas en un plazo de 30 días corridos contado desde el vencimiento del plazo anterior.
3. Presentación por parte del Alcalde del proyecto al Concejo Comunal, para su aprobación junto con las observaciones formuladas a que se refiere el número 2 precedente. El Concejo deberá pronunciarse sobre el proyecto, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos sobre cada una de las materias impugnadas.
4. Envío del Plan Seccional por el municipio a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que ésta emita su informe en un plazo de 30 días corridos respecto del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.



Si el informe fuese favorable, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá remitirlo al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, para que sea promulgado por decreto alcaldicio.

Si el informe fuese desfavorable, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá remitirlo al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, para que se subsanen los aspectos obje-tados.

5. Publicación y archivo, de conformidad a lo preceptua-do en el artículo 33 de esta ley.”.

43) Intercalánse los siguientes artículos:

**“Artículo 49 bis.-** La Secretaría Regional Ministerial de Vi-vienda y Urbanismo o el municipio, según se trate de planes reguladores intercomunales o comunales, podrán elaborar En-miendas con los siguientes objetivos:

- a. Refundir documentos de los Planes Reguladores Interco-munales y Comunales incorporándoles las modificaciones.
- b. Efectuar adecuaciones o ajustes a dichos instrumentos cuando hubieren resultado afectados por modificaciones a disposiciones de esta Ley o de la Ordenanza General.

Estos documentos deberán ser aprobados mediante resolución del Intendente o por decreto alcaldicio, en su caso y previo informe favorable de la respectiva Secretaría Regio-nal Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y publica-dos y archivados de conformidad a lo preceptuado en el artí-culo 33 de esta ley.

Para todos los efectos legales estos documentos reemplazarán a los originalmente aprobados.

**Artículo 49 bis A.-** En los casos que, para la aplicación del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, se requiera de estu-dios más detallados, ellos se harán mediante Planos de Deta-lle, en que se fijarán con exactitud las características físi-cas de los espacios públicos y las delimitaciones de zonas establecidas en los instrumentos de planificación urbana.

Los Planos de Detalle serán elaborados por la Se-cretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o el municipio, según se trate de planes reguladores intercomuna-les o comunales, y serán aprobados mediante resolución del In-tendente o decreto alcaldicio, según corresponda y en ambos casos previo informe favorable de la Secretaría Regional Mi-nisterial de Vivienda y Urbanismo respectiva y deberán ser pu-

blicados y archivados, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 33 de esta ley.”.

44) Reemplázase el epígrafe **“De los límites urbanos”** del Capítulo III del Título II, por el siguiente:

**“De los Mecanismos de Compensaciones y Condicionamientos del Desarrollo Urbano”**

45) Agrégase al Capítulo III, antes del artículo 52, el siguiente párrafo y epígrafe:

**“PÁRRAFO 1º: Del Desarrollo Urbano Condicionado”**

46) Sustitúyese el artículo 52 por el siguiente:

**“Artículo 52.-** Las municipalidades podrán establecer por iniciativa propia o a solicitud de los vecinos o de la comunidad organizada, en el Plan Regulador Comunal o mediante planes seccionales, zonas de desarrollo urbano condicionado, en las cuales los proyectos podrán acceder a cambios en las normas urbanísticas tales como beneficios de mayor densidad, constructibilidad, altura, ocupación de suelo, nuevos usos permitidos o reducción de la subdivisión predial, siempre que cumplan con lo dispuesto en este artículo.

Los proyectos que sean beneficiados con las normas señaladas en el inciso anterior, en compensación deberán concretar dentro de la zona en que se emplacen o al interior del proyecto, a lo menos alguna de las siguientes obras u obligaciones:

- a) Mejorar o ejecutar obras en el espacio público,
- b) Incorporar obligatoriamente porcentajes de usos de suelo,
- c) Incorporar obligatoriamente porcentajes de tipos de vivienda en sus proyectos,
- d) Incorporar o materializar equipamientos de uso público,
- e) Exigir fusión de predios.

El Plan Regulador o Seccional determinará las características de la zona propuesta, incorporando una tabla que establezca en forma proporcional los beneficios a que puedan acceder las construcciones que se emplacen en esta zona y las obligaciones que deben cumplir para obtenerlos.

Las obras o las obligaciones aplicables a los proyectos de la respectiva zona de desarrollo urbano condicionado deberán estar identificadas en el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional.

En los casos que no fuese posible la materialización directa de las obras antes mencionadas por parte de un proyecto, éstas podrán subrogarse, previa autorización del municipio respectivo, por aportes al municipio en dinero al contado. Dichos aportes serán depositados en una cuenta bancaria, abierta por el municipio sólo para estos fines.”.

47) Antepónese al artículo 53 el siguiente párrafo:

**“PÁRRAFO 2°: De los Derechos de Construcción Transables”**

48) Reemplázase el artículo 53 por el siguiente:

**“Artículo 53.-** Los predios o áreas que por su especial naturaleza, ubicación, y características hayan sido afectados con algún gravamen o restricción por el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional, podrán ser objeto de Derechos de Construcción Transables, mecanismo mediante el cual se le asignan al predio normas urbanísticas de la zona en que se localizan o de alguna de las zonas colindantes a él, para ser transferidas a uno o más proyectos, que se emplacen en zonas en que el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional lo permita.

Este mecanismo puede utilizarse sólo en los casos en que el Plan Regulador Comunal contemple las siguientes situaciones:

1. Áreas verdes, terrenos de protección de recursos de valor natural, cultural o histórico y otros similares que se encuentren oficialmente protegidos.
2. Inmuebles o conjuntos de inmuebles declarados de conservación histórica o monumentos nacionales.
3. Áreas afectas a declaratoria de utilidad pública.

Para la aplicación de este mecanismo de Derechos de Construcción Transables se distinguen:

- a. **Predios o Áreas de Emisión**, que corresponden a terrenos de propiedad privada, que se encuentren en alguna de las situaciones antes señaladas, identificados en el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional.
- b. **Áreas de Recepción**, que corresponden a las zonas contiguas a los predios o áreas de emisión donde el Plan Re-

gulador Comunal o Plan Seccional identifique y autorice la aplicación de los Derechos de Construcción Transables, las que serán determinadas considerando la capacidad de la infraestructura existente y proyectada, para asumir los aumentos de constructibilidad y densidad.

Para las Áreas de Recepción, el Plan Regulador o Plan seccional deberá considerar normas de edificación diferenciadas, dependiendo de si los proyectos se acogen o no al mecanismo de Derechos de Construcción Transables.

En caso de acogerse, el Plan deberá prever un beneficio de mayor densidad y constructibilidad, a través del aumento de hasta un 50% de éstos.”.

49) Reemplázase el artículo 54 por el siguiente:

**“Artículo 54.-** La valorización de los Derechos de Construcción Transables, se hará determinando las potencialidades del volumen construido en función de la superficie total o parcial del predio emisor, aplicando a éste los coeficientes de constructibilidad expresados en metros cuadrados de construcción, y la densidad expresada en habitantes por hectárea.

El procedimiento de asignación de los Derechos de Construcción Transables se regirá por lo dispuesto en los incisos siguientes:

1. Los propietarios de los terrenos que soliciten acogerse al mecanismo de asignación de Derechos de Construcción Transables, deberán requerir al Director de Obras Municipales un Certificado el cual deberá indicar el total de Derechos de Construcción Transables, expresados en metros cuadrados de construcción y en densidad, y la disponibilidad remanente de éstos, si la hubiere.
2. Estos derechos contenidos en el Certificado señalado en el numeral anterior, se podrán transar libremente y utilizarse en proyectos ubicados en las Áreas de Recepción identificadas en el respectivo Plan Regulador Comunal o Seccional, siempre que estén asociados a una solicitud de permiso de edificación a emplazarse en dichas áreas.

La transferencia de los Derechos de Construcción Transables se perfeccionará mediante escritura pública en la que deberá constar, además, la singularización del proyecto al cual se aplicarán los derechos y la consecuente prohibición total o parcial de aumentar la densidad y el coeficiente de constructibilidad del predio emisor. La escritura pública deberá ingre-

sarse a la Dirección de Obras Municipales en conjunto con el proyecto o anteproyecto en que se utilizarán los derechos, una vez otorgado el respectivo permiso se entenderá automáticamente modificado el Plan Regulador Comunal, dejando sin potencial de desarrollo al predio emisor.

Tratándose de áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, el Director de Obras Municipales podrá hacer efectivo el Certificado en que consten los Derechos de Construcción Transables en el Área de Recepción, una vez que el propietario del predio emisor haya perfeccionado la cesión a Bien Nacional de Uso público de éste.

Si mediante modificación del Plan Regulador Comunal o Plan Seccional se aumenta el coeficiente de constructibilidad o la densidad del predio emisor, el Director de Obras Municipales emitirá un certificado dejando constancia de esta situación el que deberá anotarse al margen de la inscripción de la prohibición mientras se encuentre vigente el señalado aumento.

Será condición para otorgar el permiso de edificación del proyecto que utilizó Derechos de Construcción Transables en las Áreas de Recepción, que se dé cumplimiento a las disposiciones precedentes.

Los propietarios de inmuebles que se encuentren en alguna de las situaciones señaladas en el inciso segundo del artículo 53 de esta Ley y que no hayan sido identificados por el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional como Predios o Áreas de Emisión, podrán solicitar acogerse al mecanismo de Derechos de Construcción Transables establecido en esta Ley. En estos casos, si el municipio comprobare que la propiedad cumple con las condiciones establecidas en esta Ley, deberá modificar previamente el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional.

Los Derechos de Construcción Transables a que se refiere este artículo, no podrán ser nuevamente transferidos por los proyectos que hayan hecho uso de ellos.”.

50) Reemplázase el artículo 55 por el siguiente:

**“Artículo 55.-** El Plan Regulador Comunal o Plan Seccional podrá definir zonas de Derechos de Construcción Transables, en las que los propietarios de los inmuebles localizados en ella, podrán transferir total o parcialmente a uno o varios proyectos que en dicha zona se emplacen, los excedentes del coeficiente de constructibilidad y densidad no utilizados en sus predios conforme a las normas establecidas en la presente ley y en el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional.

El traspaso del excedente, desde el predio emisor a uno o más proyectos se perfeccionará de acuerdo al proce-

dimiento contemplado en el artículo 54 de la esta ley, para estos efectos, al inmueble en que se emplacen el o los proyectos se les denominará predio receptor.".

51) Agrégase a continuación del artículo 55 el siguiente párrafo:

**"Párrafo 3°: De los contratos de asociación para la transferencia de derechos de desarrollo urbano transables"**

52) Agrégase al Párrafo 3°, el siguiente artículo:

**"Artículo 55 bis.** El contrato de asociación es un acuerdo solemne celebrado entre los propietarios de dos o más predios colindantes emplazados dentro del área urbana de una misma comuna, mediante el cual se transfieren total o parcialmente los excedentes del coeficiente de constructibilidad establecidos en el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional, que uno de ellos ha determinado no utilizar, a uno o más propietarios con el objeto de sumarlos a los coeficientes de constructibilidad de sus respectivos predios.

El contrato se perfeccionará mediante escritura pública y se denominará predio emisor al que transfiere el excedente de coeficiente de constructibilidad que le corresponde y predio receptor al que adquiere dicho excedente para aplicarlo en un proyecto de edificación emplazado en éste.

El propietario del predio emisor deberá requerir al Director de Obras Municipales antes de la transferencia a que alude este artículo, un certificado en que conste el porcentaje de coeficiente de constructibilidad de que dispone como excedente, el cual se insertará al final de la escritura pública mediante la cual se perfecciona el contrato de asociación, debiendo darse cumplimiento a lo preceptuado en el párrafo segundo del numeral 2. del artículo 54 de esta Ley.".

53) Antepónese al artículo 56 el siguiente capítulo:

#### **"CAPÍTULO IV**

##### **De las Construcciones y Subdivisiones en el Área Rural"**

54) Reemplázase el artículo 56 por el siguiente:

**"Artículo 56°.-**Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será 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.

Cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para ejecutar construcciones necesarias para dotar al área rural de industria, agroindustria, equipamiento, infraestructura, o instalaciones turísticas con destino equipamiento o hospedaje, o aquellas destinadas a acogerse en forma individual al subsidio rural, requerirán de la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, previo informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. La Ordenanza General señalará el grado de urbanización que se deberá cumplir en cada caso.

Igualmente, las construcciones necesarias para dotar al área rural de industria, agroindustria, equipamiento, infraestructura, o instalaciones turísticas con destino equipamiento o hospedaje, requerirán, de la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero que corresponda.

Con todo, en los casos de construcciones que se emplacen en áreas normadas por un plan regulador intercomunal, deberán cumplir con las condiciones o requisitos que dichos instrumentos establezcan dentro del ámbito de acción propio que esta ley les faculta regular.

Las subdivisiones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble requerirán de informe favorable del Servicio Agrícola y Ganadero y aquellas emplazadas dentro de los territorios normados por los Planes Reguladores Intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, deberán cumplir con la superficie predial mínima establecida en dichos instrumentos, salvo cuando se trate de subdivisiones para el uso de suelo de infraestructura el cual no tendrá exigencias de subdivisión predial mínima y de subdivisiones destinadas a acogerse en forma individual al subsidio rural, en cuyo caso se deberá cumplir con la superficie predial mínima que establezca la Ordenanza General.

Las excepciones dispuestas en el inciso anterior, serán, también, aplicables al resto del área rural.

Corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales cautelar que las construcciones en el área rural cumplan con lo dispuesto en el presente artículo."

55) Suprímese en el Título II el siguiente Capítulo y su epígrafe que antecede al artículo 57: **"CAPÍTULO IV Del uso del suelo urbano"**.

56) Reemplázase el artículo 57 por el siguiente:

**"Artículo 57.-** En las áreas rurales, se prohíbe a los propietarios de predios colindantes con caminos públicos nacionales ejecutar edificaciones en las franjas que establece el Decreto con Fuerza de Ley N° 850 de 1997, del Ministerio de Obras Públicas, Ley de Caminos.

La apertura de nuevos caminos o calles que desemboquen en los caminos de carácter nacional o regional, requerirá autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, previo informe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ellos incidan en las áreas de los Planos Reguladores Intercomunales."

57) Antepónese al artículo 58 el siguiente capítulo:

## **"CAPITULO V**

### **Del Uso Del Suelo Urbano"**

58) Reemplázase el artículo 58 por el siguiente:

**"Artículo 58.-** El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los planes reguladores y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito.

Igualmente, el otorgamiento de patentes municipales será concordante con el uso del suelo o con el destino aprobado en el permiso de edificación. Las patentes, no registradas por normas especiales diversas, requerirán el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales. El otorgamiento de patentes que vulneren lo preceptuado en este artículo acarreará la caducidad automática de éstas, y será causal de destitución del funcionario o autoridad municipal que las hubiere otorgado.

59) Modifíquese en el artículo 59 la locución "instrumento de planificación territorial" por "instrumento de planificación urbana".

60) Sustitúyese el artículo 60 por el siguiente:

**"Artículo 60°.-** Los Planes Reguladores Comunes podrán declarar inmuebles o conjuntos de inmuebles de conservación histórica, en cuyo caso las edificaciones existentes no podrán ser demolidas o refaccionadas sin previa autorización del Director de Obras Municipales.



Junto a tales declaratorias se fijarán las normas urbanísticas para la ampliación o remodelación de dichos inmuebles o la parte de éstos que corresponda, en caso que la declaratoria sea parcial, así como las normas urbanísticas que se aplicarán al resto del inmueble en este último caso y las que se aplicarán en caso de demolición parcial o total.

La Ordenanza General de esta ley señalará los antecedentes y requisitos mínimos que deberán cumplirse para declarar inmuebles o conjuntos de inmuebles de conservación histórica.”.

61) Reemplázase el artículo 61 por el siguiente:

**“Artículo 61.-** El cambio de cualquier norma urbanística se tramitará como modificación del plan regulador correspondiente, sin perjuicio de las materias que esta ley faculta modificar mediante planes seccionales.

La desafectación de bienes nacionales de uso público podrá tramitarse como una modificación del Plan Regulador Comunal. En tal caso el Alcalde emitirá un decreto de desafectación que dispondrá la inscripción de dominio del nuevo predio a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales.”.

62) Modifíquese en el artículo 62 la locución “instrumentos de planificación territorial” por “instrumentos de planificación urbana”.

63) Derógase el artículo 63.

64) Reemplázase en el Título II el Capítulo V y su epígrafe: por los siguientes:

## **“CAPITULO VI**

### **De la división y de la urbanización del suelo”**

65) Sustitúyese el artículo 65 por el siguiente:

**“Artículo 65°.-**El proceso de división y urbanización del suelo comprende los siguientes casos:

**a. Subdivisión de terrenos,** en las que no se requerirá la ejecución de obras de urbanización;

**b. División de terrenos afectos a utilidad pública,** condicionados sólo a la ejecución de las obras de urbanización que correspondan al área afecta;

**c. Loteos de terrenos,** condicionados a la ejecución de obras de urbanización y a las cesiones de terreno contempladas en el artículo 70 de esta ley;

**d. Urbanización de terrenos existentes,** cuyas obras de urbanización no fueron realizadas oportunamente.

El proceso de transferencia de los terrenos estará sujeto a que el propietario de los mismos cumpla con los requisitos que se determinan en el Párrafo 4º, Capítulo II, del Título III de esta ley, y en su Ordenanza General.".

66) Reemplázase el artículo 67 por el siguiente:

**"Artículo 67º.-**Los proyectos de subdivisión, división de terrenos afectos a utilidad pública, loteos de terrenos y urbanización de terrenos existentes, deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el plan regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la Ley 7.211 y la Ordenanza General.".

67) Sustitúyese el artículo 68 por el siguiente:

**"Artículo 68º.-**Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, división de terrenos afectos a utilidad pública, loteo de terrenos o urbanización de terrenos existentes, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente Ley, su Ordenanza y el plan regulador correspondiente.".

68) Reemplázase el artículo 69 por el siguiente:

**"Artículo 69º.-**Los espacios públicos cedidos como bienes nacionales de usos público, consultados en los planos de división de terrenos afectos a utilidad pública, loteo de terrenos o urbanización de loteos existentes, pasarán a ser parte del Plan Regulador de Comunal al momento de cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización.".

69) Modifíquese en el artículo 70 las locuciones "instrumento de planificación territorial" por "instrumento de planificación urbana".

70) Sustitúyese el artículo 71 por el siguiente:

**"Artículo 71°.-** La subdivisión, división de terrenos afectos a utilidad pública, loteo o urbanización de terrenos en las áreas urbanas requerirá permiso de la Dirección de Obras Municipales, se sujetará a las disposiciones del plan regulador respectivo y deberá cumplir con las normas de urbanización que señala esta Ley y su Ordenanza General.

En las áreas rurales, se sujetarán a las disposiciones del artículo 56 y 57 de esta Ley."

71) Sustitúyese en el Título II la expresión **"CAPÍTULO VI"** por **"CAPÍTULO VII"**.

72) Reemplázase el artículo 79 por el siguiente:

**"Artículo 79°.-**Las Municipalidades, y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán declarar de utilidad pública conjuntos de viviendas económicas o parte de éstos cuando por sus condiciones de deterioro o de insalubridad sea necesaria su expropiación, previo pago de las correspondientes indemnizaciones, para luego proceder a su demolición, a objeto de construir un nuevo conjunto en el mismo lugar o proceder a su enajenación para construirlo en otro lugar. ".

73) Sustitúyese en el Título II la expresión **"CAPÍTULO VII"** por **"CAPÍTULO VIII"**.

74) Derogáse en el Título II, Capítulo I, el **"PÁRRAFO 2°.-** De los conjuntos armónicos y sus artículos 107, 108 y 109."

75) Modifíquese en el artículo 116 las locuciones "instrumentos de planificación territorial" e "instrumento de planificación territorial" por "instrumentos de planificación urbana" e "instrumento de planificación urbana", respectivamente.

76) Derogáse el artículo 133.

77) Reemplázase el inciso tercero del artículo 142 por el siguiente:

"Los revisores independientes a que se refiere el artículo 116 Bis, tendrán igualmente libre acceso a todas las obras de edificación que les corresponda informar."

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Introducense las siguientes modificaciones en la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional:

1) Intercálase la siguiente letra h) al artículo 24, pasando las actuales letra h), i), j), k), l), m) n), ñ), o), p), q), y r) a ser letras i), j), k), l), m) n), ñ), o), p), q), r) y s), respectivamente:

"p) Proponer al Consejo Regional la elaboración y las modificaciones a los planos reguladores intercomunales conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

2) Sustitúyase en el párrafo primero de la letra c) del Artículo 36 por el siguiente:

"Dar su acuerdo al Intendente para la elaboración y las modificaciones al Plan Regulador Intercomunal, así como aprobar los planes reguladores intercomunales que el Intendente haya solicitado elaborar o modificar a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO 1°.-** La ejecución de construcciones y de obras de urbanización que se hubieren iniciado con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, se regirán por las disposiciones vigentes a la fecha del respectivo permiso.

**ARTÍCULO 2°.-** Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de esta ley, seguirán vigentes como planes indicativos para la gestión del desarrollo regional por un plazo de 10 años.

**ARTÍCULO 3°.-** Las exigencias, condicionamientos y requisitos que se encuentren vigentes en los planes reguladores, aplicables a la modificación de planes reguladores o a proyectos que se localicen en áreas de extensión urbana o nuevas áreas urbanas se entenderán comprendidas dentro de los mecanismos de compensaciones y condicionamientos del desarrollo urbano que señala esta ley.

