



MINUTA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2.1.36 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE PREDIOS FISCALES O DE PROPIEDAD DE EMPRESAS PÚBLICAS QUE DESLINDAN CON VÍAS FÉRREAS.

Departamento de Planificación y Normas Urbanas
División de Desarrollo Urbano

I. PROBLEMA O NECESIDAD QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha recibido información sobre predios de propiedad de órganos de la administración del estado o de empresas públicas con gran potencial para el desarrollo de proyectos de espacio público y equipamiento, pero que deslindan con vías férreas, lo cual dificulta la accesibilidad desde la vialidad existente y les impide dar cumplimiento a distintas exigencias definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Una de las restricciones a las cuáles se enfrentan este tipo de proyecto dice relación con el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.1.36., cuando contemplan edificaciones destinadas a equipamiento. Dicho artículo señala que los equipamientos – mayores, medianos, menores, básicos o vecinales – solo se podrán ubicar en predios que enfrenten vías de la categoría que para cada escala de equipamiento se exige. Ello implica la imposibilidad de desarrollar proyectos de ese uso de suelo en predios que no enfrenten una vía, aun cuando cuenten con buena accesibilidad y su ejecución genere beneficios para el entorno urbano.

Considerando que la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada mediante el decreto supremo N° 78, de 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, define como objetivo 1.2.3. *“Desarrollar y promover proyectos de calidad en lugares especialmente carentes de espacios públicos y equipamiento, buscando lograr efectos ejemplares o demostrativos que puedan servir de detonantes de procesos de mejoramiento urbano”*, se estima necesario promover una modificación a la OGUC que defina reglas especiales aplicables a este tipo de proyectos para fomentar la reutilización de predios fiscales mediante la construcción de equipamientos de clase científico, culto y cultura, servicios o social.

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA

El objetivo de la presente propuesta de modificación es establecer una regla especial en el artículo 2.1.36. de la OGUC. Esta regla se aplicará a proyectos de equipamiento que se emplacen en predios que estén inscritos a nombre de un órgano de la administración del estado o de una empresa pública y que no enfrenten un bien nacional de uso público (BNUP) destinado a vialidad, debido a la existencia de una vía férrea que se interpone entre el predio y el BNUP.

III. PRINCIPALES ASPECTOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y LOS EFECTOS ESPERADOS

1. La propuesta de modificación a la OGUC se restringe a predios que cumplan con las siguientes características:
 - a. Que deslinden con una vía férrea, la cual a su vez deslinda en el lado opuesto con una vía de circulación vehicular.
 - b. Que el predio esté inscrito a nombre de un órgano de la administración del estado o de una empresa pública.
 - c. Que el predio acceda a la misma vía de circulación vehicular a través de una servidumbre de tránsito, la cual deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, y con una solución para la evacuación de aguas lluvia.
2. La propuesta de modificación a la OGUC se restringe a proyectos que cumplan con las siguientes características:
 - a. Que al menos dos tercios de la superficie edificada de las edificaciones existentes y/o proyectadas destinadas a equipamiento, corresponda a las clases científico, culto y cultura, servicios o social.
 - b. Que el proyecto no contemple centros comerciales ni supermercados.
3. Cumpliéndose con los requisitos señalados, para los efectos del artículo 2.1.36, se entenderá que el predio enfrenta la vía de circulación vehicular contigua a la vía férrea con que deslinda.

Departamento de Planificación y Normas Urbanas, marzo 2025.
