



## Resumen Ordenamiento Territorial en Chile: Marco legal y normativo vigente

*Juan José Roca, Master en modernización del estado, Universidad de Chile*

El siguiente documento contiene un resumen de las principales regulaciones aplicables al uso del suelo y el ordenamiento territorial en Chile. Ha sido preparado para dar una visión general de la situación a nivel nacional enfocado en dos ámbitos principales: **Urbano y Rural**.

### I. URBANO

Organismo rector:

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)

Leyes y normas:

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458, 1975)

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Instrumentos:

**Plan regulador regional:** fija los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia recíproca, relaciones gravitacionales y metas de crecimiento. Será confeccionado por las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo..

**Plan regulador Intercomunal<sup>1</sup>:** regula las áreas urbanas y rurales de comunas que por sus interrelaciones se integran en una gran unidad urbana. Su aprobación corresponde al MINVU y es notoria la ausencia del MINAGRI que solo puede opinar, no es vinculante. No decide sobre suelos que pierden su valor agrícola.

**Plan Regulador Comunal:** lo desarrolla la Municipalidad y el Ministerio de Agricultura (MINAGRI) emite un informe con observaciones que no es vinculante.

---

<sup>1</sup> Introducción al ordenamiento territorial rural en Chile, Fernando Baeriswyl, ILCA, 2001



**Plan seccional:** fija los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos y terrenos afectados por expropiaciones.

## II. RURAL

Organismo rector:

Ministerio de Agricultura (MINAGRI) y Servicio Agrícola Ganadero (SAG)

Leyes y normas:

D.L. 3.516 (1980) normas sobre subdivisión de predios rústicos: es controlado por el Ministerio de Agricultura a través del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), quién autoriza su cambio de destino, previa consulta a las Comisiones Interministeriales en las que participan casi todos los ministerios del país<sup>2</sup>. Cuando las superficies son menores a 5.000 m<sup>2</sup>, se requiere la autorización de las SEREMI de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo.

Instrumentos:

**Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA):** los proyectos de inversión que se ejecuten en territorio rural deben ingresar al SEIA donde generalmente priman los criterios económicos. Dada la inexistencia de un ordenamiento territorial rural sustentado en aspectos legales, los proyectos de inversión pueden ejecutarse prácticamente en cualquier espacio.

**Sistema nacional de Areas Silvestres protegidas del Estado (SNASPE):** las áreas rurales que se encuentren bajo el sistema SNASPE son las únicas que el estado maneja bajo el principio de ordenamiento territorial con objetivos de protección, preservación esparcimiento

---

<sup>2</sup> Bertrand M. y Raposo A., 1994.



**Distritos de conservación:** la ley 18378 (1984) dispone la conservación de predio agrícolas en zonas erosionadas o en inminente riesgo de erosión. Estos predios deben aplicar los programas que implemente el MINAGRI. Se crean de esta forma los distritos de conservación de suelos bosques y agua. Esta ley es especialmente interesante ya que se conforman unidades de gestión territorial.

**Zonas de interés turístico<sup>3</sup> (ZOIT):** según la Ley N° 1.224 “Las áreas del territorio que tengan condiciones especiales para la atracción del turismo, podrán ser declaradas Zonas o Centros de Interés Turístico Nacional. Todas las actividades que se desarrollen y que incidan en la conservación, urbanización, servicios e instalaciones necesarias para su aprovechamiento turístico, deberán ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente, elaborado por el Servicio Nacional de Turismo, en coordinación con los organismos y servicios públicos competentes.

**Plan de Ordenamiento Territorial<sup>4</sup>:** El Plan de ordenamiento territorial debe ser aprobado por el MINVU si es territorio urbano o el MINAGRI si es rural. **El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento en un territorio,** constituyendo una carta de navegación de la gestión pública y privada sobre la cual pueden desarrollarse otros instrumentos, normativos e indicativos de planificación y gestión, al desarrollo económico local, y la articulación de políticas públicas.

---

<sup>3</sup> Antecedentes básicos para una estrategia de ordenamiento territorial, Ricardo González Cornejo , Arquitecto, Departamento de Planificación – SERNATUR, 2008

<sup>4</sup> Laboratorio de planificación territorial, Universidad Católica de Temuco, Plan de Ordenamiento Territorial.



### III. CONCLUSIONES

1. Chile es un estado unitario, no tiene ley marco para el ordenamiento espacial ni territorial<sup>5</sup>. No existe en el país una legislación específica y explícita respecto al Ordenamiento Territorial. La única excepción que podría considerarse como tal es la Ley general de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, las que como ya se ha mencionado, se refieren más precisamente al planeamiento urbano.

2. De los instrumentos de planificación y ordenamiento existentes, el más directo para un territorio como Casablanca, es la declaración de zona ZOIT y su consiguiente Plan de Ordenamiento Territorial. No es aplicable a todo el territorio dada su orientación turística

3. Actualmente el país dispone de una serie de instrumentos normativos e indicativos, que pueden ser utilizados con el propósito de intervenir el territorio generando una acción planificadora y de ordenamiento. Estos instrumentos se encuentran hoy dispersos en diferentes organismos del Estado y suelen superponerse y en algunos casos pueden generar controversias en su aplicación.

4. El Programa de Gobierno actual valora el Ordenamiento Territorial (OT) como una importante herramienta para el desarrollo sustentable, inclusivo y con equidad económico-social. El ordenamiento del espacio rural es considerado como un elemento fundamental para el mejoramiento de la competitividad de las empresas silvoagropecuarias<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Dr. Orion Aramayo, Unidad de análisis territorial, regional y espacial, Universidad de Chile,

<sup>6</sup> MINAGRI, Seminario de Ordenamiento Territorial, 2006



## ANEXOS

### I. Efectos y beneficios de una zona ZOIT

- a. implica una distinción del resto del territorio nacional y lo califica de turístico. Este acto administrativo, acompañado de una plataforma de marketing, puede ser aprovechado para posicionar a un destino respecto de su demanda objetiva.
  
- b. despeja dudas respecto a usos incompatibles del territorio con la actividad preferentemente turística que debería primar al interior de las ZOIT, esto permitiría un impulso a las inversiones de esta índole, toda vez que el respectivo plan de ordenamiento territorial significaría un “rayado de cancha” sobre el tipo de desarrollo esperado.
  
- c. Ejecutoriedad oficiosa en cuanto a procurar objetivos de coordinación y asesoría para el logro de los propósitos de los Planes de Desarrollo, y ejecutoriedad efectiva e inmediata para el caso de los Planes de Ordenamiento debidamente aprobados.
  
- d) Obligatoriedad para la Administración y los particulares del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento respectivo, a través de los cuerpos legales vigentes que permitan el cumplimiento de lo señalado en dichos planes de ordenamiento.
  
- e. Las industrias u otras actividades que sean reconocidas como no totalmente coincidentes con una connotación afín con la actividad turística de las ZOIT o CEIT respectivas, se deberán ajustar a las prescripciones generales establecidas en el respectivo Plan de Ordenamiento.
  
- f. El Municipio respectivo con la asesoría del Servicio Nacional de Turismo, ejercerá la función de fiscalizar el cumplimiento de las normas y directrices propuestas en los respectivos planes de Ordenamiento.



## II. Áreas Declaradas ZOIT en Chile:

Lago General Carrera (2001) - Región de Aisén

Río Futaleufú (2001) – Región de Los Lagos

Comuna San José de Maipo (2001) - Región Metropolitana

San Pedro de Atacama y Cuenca Geotérmica El Tatio (2002) - Región de Antofagasta

Comunas de Villarrica y Pucón (2003) - Región de La Araucanía

Bahía Cisne (2004) - Región de Atacama

Pica – Salar del Huasco (2005) – Región de Tarapacá

Queule - Toltén Viejo (2006) – Región de La Araucanía

Salar de Maricunga - Volcán Ojos del Salado - Región de Atacama

Panguipulli - (2006) Región de Los Lagos

Archip. Juan Fernandez ISLA Robinson Crusoe (2006) - Región de Valparaíso

Cuencas de los ríos Puelo y Cochamó - Región de Los Lagos (2007)

Cuenca lago Lleu Lleu y lago Lanalhue – Región del Bío Bío (2007)

Área del Valle del Elqui - Región de Coquimbo (2007)

Colchane - Región de Tarapacá (2008)

Áreas en proceso para ser declaradas ZOIT:

### **Valle de Colchagua - Región de O'Higgins**

Cordillera de Chillán - Laguna del Laja - Región del Bío Bío

Putre / Parque Nacional Lauca - Región de Tarapacá

Alto del Loa - Región de Antofagasta

Bahía Inglesa - Región de Atacama

Punta Choros - Región de Coquimbo

Isla Negra - Región de Valparaíso

Isla de Pascua (Rapa Nui) - Región de Valparaíso

Olmué / Parque Nacional La Campana - Región de Valparaíso



Pirque – Región Metropolitana de Santiago

Altos de Cantillana – Región Metropolitana de Santiago

Pichilemu - Región de O'Higgins

Radal Siete Tazas - Región del Maule

Vilches Altos / Altos de Lircay - Región del Maule

Lago Budi - Región de La Araucanía

Parque Nacional Conguillío - Región de La Araucanía

Valdivia / Corral - Región de Los Ríos

Cuenca del Lago Ranco - Región de Los Ríos

Cuenca del Lago Llanquihue - Región de Los Lagos

Chiloé - Región de Los Lagos

Puyuhuapi / Raúl Marín Balmaceda - Región de Aisén

Puyuhuapi / Quitralco / Estero Elefante - Región de Aisén

Hoya Superior Río Blanco - Región de Aisén

Tortel / Lago O'Higgins- Región de Aisén

P. N. Torres del Paine y Puerto Natales y Torres - Región de Magallanes y Antártica Chilena

Cabo de Hornos y Canal Beagle - Región de Magallanes y Antártica Chilena

Isla Carlos III - Región de Magallanes y Antártica Chilena

Isla Negra - Región de Valparaíso