MINUTA
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2.1.36 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE PREDIOS 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 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 cuales 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.

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA

La presente propuesta de modificación tiene por objeto establecer, en el artículo 2.1.36. de la OGUC, una regla especial aplicable a los proyectos de equipamiento que contemplen la materialización y mantención de espacios públicos, áreas verdes o espacios privados abiertos al uso o tránsito público. Con ello, se procura favorecer el desarrollo de esta clase de proyectos en predios que, pese a presentar condiciones favorables para su localización, deslinden con vías férreas que dificulten su acceso desde la vialidad existente e impiden dar cumplimiento a distintas exigencias definidas en la OGUC.

La modificación busca compatibilizar las exigencias viales aplicables a las distintas escalas de equipamiento con las configuraciones urbanas asociadas a vías ferroviaria. Para ello, la aplicación de la regla especial se condiciona a la cercanía del proyecto a una estación, a la existencia de acceso material al predio, a la provisión de espacios públicos, áreas verdes o espacios privados abiertos al uso o tránsito público, y a que las edificaciones destinadas a equipamiento ocupen una proporción acotada del predio.

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 deslinde en el lado opuesto con una vía de circulación vehicular.
    b. Que el predio acceda a la misma vía de circulación vehicular a través de un paso desnivelado, el que deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia.
    c. Que el predio se encuentre emplazado a una distancia no superior a 600 metros de una estación de tranvía o de ferrocarril urbano o interurbano.

2. La propuesta de modificación a la OGUC se restringe a proyectos que cumplan con las siguientes características:
    a. Que el proyecto contemple, en el mismo predio, la materialización y mantención de espacios públicos, de área verde o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público, equivalentes como mínimo a tres veces la superficie ocupada por las edificaciones destinadas a equipamiento.
    b. Que las edificaciones destinadas a equipamiento no ocupen más del 20% de la superficie total del predio.

3. Cumpliéndose con los requisitos señalados, para los efectos del artículo 2.1.36. de la OGUC, 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, noviembre 2026.

***