

LOS LÍMITES URBANOS Y DE EXTENSIÓN URBANA

José Fernández Richard¹

RESUMEN: *El autor destaca que los límites urbanos y de extensión urbana especialmente en nuestra capital, Santiago, constituyen un tópico de la más alta importancia, que interesa a toda la comunidad, ya que afecta su calidad de vida. Agrega que no es posible seguir indefinidamente extendiendo las ciudades con menoscabo de inutilizar las tierras agrícolas colindantes. La expansión debe tener un límite, especialmente en Santiago. Destaca, finalmente, que sobre la materia debe existir una política clara y definida adoptada por los Gobiernos Regionales y en el caso de Santiago por el Gobierno Metropolitano, con asesoría del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su División de Desarrollo Urbano, con consulta a las Municipalidades y a la comunidad.*

DESCRIPTORES: *Ciudades (expansión) - Extensión urbana - Límites urbanos*

SUMARIO DE CONTENIDOS: *1. Generalidades. 2. Su importancia práctica. 3. Cómo se fija y se modifica el límite urbano. 4. Fijación del límite de extensión urbana. 5. Conclusiones. 6 Bibliografía.*

SUMMARY: *The author remarks that urban boundaries and urban expansion, mainly in our capital, Santiago, are topics of the highest importance, as they affect the quality of life of the community. He*

¹ JOSÉ FERNÁNDEZ RICHARD. Ex Director Jurídico de la Municipalidad de Santiago, Profesor Derecho Urbanístico Universidad de Chile y Profesor Derecho Urbanístico, Administración y Derecho Municipal Universidad Pedro de Valdivia. Miembro del Instituto Interamericano Estudios Municipales, patrocinado por la Universidad Autónoma, ex Abogado integrante Corte Suprema.

affirms that we cannot continue extending indefinitely cities without affecting agricultural land. Expansion must be limited, especially in Santiago. He emphasises, therefore, that there must be a clear policy adopted by the Regional Governments -in the case of Santiago the Metropolitan Government- with the advice of the Ministry of Housing and Urban Development, and both the Town Halls and the citizens.

KEY WORDS: *Cities (expansion) - Urban boundaries - Urban expansion*

TABLE OF CONTENTS: *1. General information. 2. Practical importance. 3. How to set and adjust the urban boundary. 4. Fixing the limits of urban expansion. 5. Conclusions. 6. Bibliography.*

1. GENERALIDADES

Este tema es de la más alta actualidad. En efecto, durante el siglo XX y en lo que va corrido del siglo XXI, las ciudades experimentan un crecimiento explosivo; lo que ha traído por consecuencia una expansión del área urbana, con un crecimiento inorgánico, especialmente en las ciudades capitales, como es el caso de Santiago, en nuestro país. Ello se ha reflejado en una drástica reducción de las tierras de cultivo, con deterioro de la calidad de vida, una agudización de los problemas derivados de la disposición y eliminación de basuras, contaminación atmosférica y transporte, etc.

Es por ello, que esta fijación de los límites urbanos y su subsecuente extensión, constituye un tópico del más alto interés, que no solo debe ser materia de preocupación de las empresas inmobiliarias y constructoras, sino que de toda la comunidad, especialmente para fijar criterios urbanísticos al respecto. ¿Se desea que Santiago siga expandiéndose indefinidamente en forma horizontal o debe privilegiarse con crecimiento en altura, con un mejor aprovechamiento del casco urbano central?

Estas interrogantes corresponden a políticas, que deben coordinadamente establecerse por el Gobierno Metropolitano, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las Municipalidades del Área Metropolitana, con una visión urbanística realista y que contemple el sentir de la comunidad.

2. SU IMPORTANCIA PRÁCTICA

La Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla, dentro de su Título II, denominado “De la planificación urbana”, un Capítulo III llamado “De los límites urbanos”

Por límite urbano debe entenderse *la línea imaginaria* que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal, la cual se denomina área rural.

Dicha definición está, a su vez, complementada con tres definiciones reglamentarias en la Ordenanza General, a través de su artículo 1.1.2, según los tres tipos de áreas que se generan con dichos límites. Sus textos dicen:

Área urbana: área territorial destinada a acoger usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

Área de extensión urbana: área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial destinada a la extensión del área urbana.

Área rural: área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de extensión urbana en su caso.

El límite urbano definirá lo que es urbano y lo que es rural, sin que para esos efectos importen las reales condiciones de la tierra. Lo que se quiere decir con esto es que cuando un plan regulador fija un límite urbano puede incluir dentro de lo urbano zonas de grandes potencialidades agrícolas. Sin perjuicio de ello, a la zona agrícola que se encuentre dentro de los límites urbanos se le denominará zona urbana y se la tratará de acuerdo a las normas que regulan a las urbes.

La importancia del límite urbano es que lo que queda afuera del límite, es decir, el área rural, por regla general, no será edificable.

Las “áreas rurales” están reguladas principalmente por el Decreto Ley (D.L.) N° 3516 y los artículos 55 y 56 de la Ley General, y artículos 2.1.19, 2.1.20, 3.1.7, 6.2.8, 6.3.3 y 6.3.4 de la Ordenanza General, estableciendo un tratamiento diferente de planificación del “área urbana” o de “extensión urbana”.

Estas distinciones que se reflejan con bastante claridad en la Ley General, han tenido diferentes interpretaciones en su aplicación

reglamentaria, además de las meramente administrativas,² sin perjuicio de múltiples dictámenes por parte de la Contraloría General de la República³.

De esta forma, de acuerdo al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones.

La excepción está dada en el mismo inciso primero del artículo 55, el cual establece las siguientes excepciones:

- Aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble;
- Las viviendas necesarias para el propietario del inmueble y sus trabajadores; y
- La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habita-

² Mediante Circular N° 121, de marzo de 2003, de la División de Desarrollo Urbano, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se impartieron "instrucciones" para el otorgamiento de permisos de construcción en el área rural, a la luz del artículo 55 de la Ley General y la coexistencia de Planes Reguladores Intercomunales, creando procedimientos y competencias que eran contrarios a los previstos en el artículo 55 de la Ley General. Dicha Circular fue impugnada por un grupo de diputados ante la Contraloría General de la República, culminando con el dictamen identificado con el N° 18.447, de fecha 14 de abril de 2004, a través del cual se declaró que no se ajustaba a derecho y, por ende, conminó a dejarla sin efecto. cosa que el MINVU acató.

³ La Contraloría General de la República se ha pronunciado en relación a las construcciones y urbanizaciones en el área rural a través de los siguientes dictámenes: 18.447 de 2004, 40.194 de 2004, 21.135 de 1992, 23.519 de 1991, 45.704 de 2003, 44.412 de 2003, 17.018 de 2003, 7.808 de 2001, 21.289 de 1996, 39.068 de 1995, 39.228 de 2003, 33.813 de 1998, 9.312 de 2004, 52.120 de 2002, 14.871 de 2002, 12.595 de 2001, 25.972 de 1997, 24.461 de 1989, 18.561 de 1989, 571 de 1984, 10.698 de 1987, 5.155 de 1987, 20.739 de 1984, 19.171 de 1979, 25.117 de 2004, 36.027 de 2004, 36.027 de 2004, 17.280 de 1988, 27.978 de 1987, 29.462 de 2004, 46.812 de 1999, 5.351 de 1999, 25.972 de 1997, 15.953 de 1994, 27.248 de 1993, 28.912 de 1991, entre otros.

cionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola, que correspondan.

Tal como se señaló anteriormente, los artículos relacionados de la OGUC son los siguientes: 2.1.19, 2.1.20, 3.1.7, 6.2.8, 6.3.3 6.3.4, estableciendo un tratamiento diferente de planificación del área urbana o de extensión urbana.

El artículo 2.1.19 de la OGUC establece que la división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N° 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:

- 1.- Según el D.L. N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los Planes Reguladores Intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la Ley N° 18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales, para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Cons-

titucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por Decreto con Fuerza de Ley (D.F.L.) N° 1-19.704, del Ministerio del Interior, de 2001.

- 2.- Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo P del D.L. N° 3.516, de 1980, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7 de la OGUC. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece la OGUC en sus artículos 2.2.10 y 6.3.3, según proceda.
- 3.- Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6 de la OGUC. Dicha autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla la OGUC, sin perjuicio del pago de los derechos

municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5.

Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2 de la OGUC.

- 4.- Para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero.

La solicitud ante el Director de Obras Municipales se tramitará conforme al procedimiento general que contempla la OGUC, acompañando los antecedentes que señalan los artículos 5.1.5 o 5.1.6, según se trate de anteproyecto o proyecto, respectivamente. Dicha autoridad lo concederá si cuenta con los informes favorables respectivos antes aludidos y previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla la OGUC, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplan con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial y en el informe favorable se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que proponga el interesado. Para estos efectos, el interesado deberá presentar una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación, conforme al artículo 5.1.5 de la OGUC. La Secretaría Regional Ministerial respectiva evacuará su informe dentro de 30 días, contados desde el ingreso de la solicitud. El Servicio Agrícola y Ganadero emitirá su informe de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

La obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales se sujetará a lo dispuesto en los artículos 118 y 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en los artículos 1.4.9, 3.1.8 y 5.1.14 de la OGUC.

Por su parte el artículo 2.1.20 de la OGUC establece que en el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando

la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

- Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deban proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza;
- Tener una pendiente promedio superior al 20%; y
- Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana,⁴ cuando la zona afecta no presenta alguna de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 metros cuadrados o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.

En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al DFL N° 2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial.

En las áreas rurales la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

De acuerdo al artículo 3.1.7 de la OGUC, las solicitudes de subdivisión y urbanización del suelo en terrenos ubicados fuera del límite urbano establecido por un Instrumento de Planificación Territorial, a que se refiere el número 2 del artículo 2.1.19, deberán ajustarse al siguiente procedimiento:

1. Deberán presentarse a la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura los siguientes antecedentes:

Solicitud firmada por el propietario del predio, en que se señale su ubicación, el objeto de la subdivisión y una declaración Jurada de dominio.

⁴ En las áreas urbanas, y por tanto, normalmente asociados a los Planes Reguladores Comunales, se establece, por esta vía reglamentaria, un tope a la magnitud de la limitación a que pueden llegar a establecer los planes reguladores, en materia de subdivisión predial. Sin embargo, por la excepción que establece la Ordenanza General en el inciso en comento, para los Planes Reguladores Intercomunales, que regulan las “áreas de extensión urbana”, no se coloca ningún tope y, por ende, la limitación puede llegar a cualquier grado de severidad.

Plano de subdivisión a una escala adecuada de el o los paños respectivos, suscrito por el propietario y el arquitecto, indicando la situación existente y la propuesta, con los deslindes generales, la superficie del terreno y de los lotes resultantes, con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas.

Factibilidad o especificación de la dotación de servicios contemplados. En caso que el propietario proponga obras de urbanización, deberá adjuntarse un plano indicando sus características.

2. La Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, en un plazo máximo de 45 días, evaluará la solicitud previo informe del Servicio Agrícola y Ganadero y, en caso de no haber objeciones, enviará los antecedentes a la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, solicitando el informe favorable correspondiente.

3. La Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en un plazo máximo de 30 días, informará lo solicitado, y si dicho informe fuere favorable, señalará el grado de urbanización que deberá tener dicha división predial, respetando lo dispuesto en los artículos 2.2.10 y 6.3.3 de la OGUC, según proceda. Si el proyecto de subdivisión o urbanización corresponde a un área normada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá verificar que el proyecto cumple con las normas pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

4. Con el mérito de los antecedentes precitados, la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura resolverá sin más trámite respecto a la solicitud y en caso de aprobarla, dejará constancia de las condiciones de urbanización informadas por la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

5. Los antecedentes se presentarán al Director de Obras Municipales correspondiente, quien resolverá respecto a la división y al permiso de urbanización conforme al procedimiento general. En el caso de proyectos que deban someterse a evaluación ambiental por disposición de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, deberá presentarse la resolución favorable de la Comisión Regional respectiva.

De acuerdo al artículo 6.2.8 de la OGUC, los conjuntos de viviendas económicas emplazados en el área rural de que trata el inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán estar dotados de infraestructura, equipamiento y ser-

vicios de acuerdo a las condiciones que establece dicho artículo. Para estos efectos el interesado deberá presentar un proyecto que grafique el emplazamiento del conjunto, sus construcciones y las conexiones con las vías públicas existentes de acuerdo a las disposiciones legales correspondientes.

Corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva informar las condiciones de urbanización que deberán cumplir de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.3.3 de la OGUC, según lo dispone el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, los conjuntos de que trata este artículo deberán cumplir con las disposiciones de restricción, reserva y protección establecidas por los organismos públicos competentes de acuerdo a sus facultades legales y las establecidas en los Instrumentos de Planificación Territorial. Para solicitar las autorizaciones de los conjuntos de viviendas de que trata este artículo se estará al procedimiento contemplado en los artículos 3.1.7 y 5.1.6 de la OGUC y se tramitará como loteo con construcción simultánea, en el cual se ejecuta simultáneamente la urbanización y la construcción de las edificaciones.

De acuerdo al artículo 6.3.3 de la OGUC, los conjuntos de viviendas de que trate este Título, emplazados en el área rural, deberán cumplir condiciones de urbanización mínimas.⁵

3. CÓMO SE FIJA Y SE MODIFICA EL LÍMITE URBANO

Según el artículo 35 de la LGUC, que fija la competencia de los Planes Reguladores Intercomunales, estos fijan los límites de expansión urbana.

Conforme el artículo 42 de la LGUC, que fija la competencia de los Planes Reguladores Comunales, estos fijan los límites urbanos propiamente tales.

En consecuencia, la fijación de los límites urbanos se hará dependiendo del tipo que sea y por medio del instrumento de planificación respectivo.

El artículo 53 de la LGUC se pone en el caso de la fijación de límites urbanos de los centros poblados que no cuenten con Plan

⁵ Ver Fernández Richard, José y Felipe Holmes, "Derecho Urbanístico chileno", Editorial Jurídica de Chile, 2009.

Regulador, estableciendo que en dicha hipótesis, ya sea para la creación de un límite o para la modificación del mismo, se deberá sujetar al mismo procedimiento que establece el artículo 43 de la LGUC para la modificación de un Plan Regulador. Debiendo recabarse, además, informe de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de 15 días, contado desde que le sea requerido por la Municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones.

Así lo entiende la OGUC en su artículo 2.1.16, que establece que para la aprobación de un límite urbano en comunas que no cuenten con él, o la modificación del límite existente, se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

1. Memoria explicativa, que contenga los elementos técnicos necesarios para fundamentar su proposición;
2. Descripción de los puntos y tramos de la poligonal que corresponda al nuevo límite urbano; y
3. Plano, que contenga su graficación.

La proposición del nuevo límite urbano o la modificación del límite urbano existente se someterá al mismo procedimiento contemplado para la tramitación y aprobación de un Plan Regulador Comunal, previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de 15 días, contado desde que le sea requerido por la Municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones.

4. CÓMO SE FIJA Y MODIFICA EL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA

Tanto el artículo 53 de la LGUC, como el 2.1.16 de la OGUC se refieren a los límites urbanos propiamente tales, ya que los límites de extensión urbana son de competencia de los Planes Reguladores Intercomunales, por lo que para fijarlos o modificarlos se requiere seguir el procedimiento de modificación de un instrumento de planificación de esas características.

De acuerdo al artículo 54 de la LGUC, en las ciudades en que se aprobare un Plan Regulador, el límite urbano fijado por éste reemplazará automáticamente al límite urbano anterior.

De esta forma, se establece el *principio de uniformidad, ya que solo puede existir un solo límite urbano*. Sin perjuicio de los límites de extensión urbana que existen paralelamente a los límites urbanos propiamente tales.

A su vez, el inciso segundo del artículo 54 de la LGUC impone una obligación al Municipio cuando amplíe su límite urbano, dictaminando que deberá definir simultáneamente el uso del suelo que corresponda a los terrenos que se incorporen al área urbana.

Por último, esa reflexión acerca de los límites urbanos propiamente tales y los límites de extensión urbana, y se tiene en consideración que el Plan Regulador Intercomunal fija el área de extensión urbana, la cual es un área destinada a la extensión del área urbana, y a dicha situación le agregamos el principio de supremacía de los Intercomunales sobre los Comunales, obtendremos como resultado que el campo de acción de los límites urbanos propiamente tales, establecidos por los Planes Reguladores Comunales, queda reducido al criterio impuesto por el Intercomunal, ya que el límite urbano no podrá sobrepasar los límites impuestos por el Intercomunal.

En términos prácticos, si el Intercomunal, al fijar el límite de extensión urbana le deja al Comunal un espacio grande entre el límite de extensión y el límite urbano, el campo de acción de este último será mayor. En cambio, si el Intercomunal fija un límite de extensión urbano junto al límite urbano ya existente en una comuna, el Plan Regulador Comunal no podrá mover un centímetro su límite urbano.

Es decir, la autonomía municipal para decidir qué es lo que quiere considerar urbano o rural, se ve supeditada al criterio del Gobierno Regional, incluido por la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

5. CONCLUSIONES

De lo anteriormente expuesto podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- 1° Los límites urbanos y de extensión urbana especialmente en nuestra capital, Santiago, constituyen un tópico de la más alta importancia, que interesa a toda la comunidad, ya que afecta su calidad de vida.

- 2° No es posible seguir indefinidamente extendiendo las ciudades con menoscabo de inutilizar las tierras agrícolas colindantes. La expansión debe tener un límite, especialmente en Santiago.
- 3° Sobre la materia debe existir una política clara y definida adoptada por los Gobiernos Regionales y en el caso de Santiago por el Gobierno Metropolitano, con asesoría del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su División de Desarrollo Urbano, con consulta a las Municipalidades y a la comunidad.

6. BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Ríos Álvarez, Lautaro. Urbanismo y Globalización. Jornadas de Derecho Público, Valparaíso, 2005.
- 2.- Ley General de Urbanismo y Construcciones. Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 2007.
- 3.- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Edit. Cono-Sur, Santiago, 1997.
- 4.- Fernández Richard, José y Felipe Holmes. Derecho Urbanístico chileno. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2009.