

Desalinización y planificación territorial: claves regulatorias de la nueva interpretación de la DDU

I. INTRODUCCIÓN

En un escenario marcado por la creciente escasez hídrica y la necesidad de diversificar las fuentes de abastecimiento, con fecha 5 de diciembre de 2025, la División de Desarrollo Urbano (“DDU”) emitió la Circular DDU 529, que establece criterios interpretativos sobre la normativa urbanística aplicable a proyectos de desalinización de agua de mar (“Circular”).

Con esta Circular se dilucidan diversas dudas y se otorgan certezas regulatorias esenciales para el desarrollo de proyectos de desalinización, los cuales habitualmente enfrentan dificultades en la interpretación y aplicación de la normativa urbanística del territorio donde se emplazan. En particular, la Circular establece criterios uniformes respecto del uso de suelo aplicable, confirma la amplia admisibilidad de redes y trazados, distingue con mayor precisión las obligaciones de los titulares de proyectos según si las obras se ubican en área urbana o rural y clarifica su interacción con permisos ambientales, sectoriales y de edificación. Todo ello contribuye a una planificación temprana más robusta, facilita la definición adecuada de emplazamientos y otorga claridad para su desarrollo.

II. PRINCIPALES DEFINICIONES Y LINEAMIENTOS DE LA CIRCULAR

1. Determinación del uso de suelo

La Circular establece que los proyectos de desalinización corresponden al uso de suelo “infraestructura sanitaria”, conforme al artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”). Esto aplica independientemente del destino final del agua (industrial, sanitario, riego u otros).

2. Redes y trazados: siempre admitidos

Corresponden a los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general a los trazados de infraestructura. De esta manera, el carácter de redes y trazados

se encuentra dado por la función que cumplen dichos componentes y por la circunstancia de que estos sean técnicamente necesarios para el correcto funcionamiento de la red.

Así las redes y trazados se entienden siempre admitidos –sean instalaciones o edificaciones–, y deberán sujetarse a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, debiendo los Instrumentos de Planificación Territorial (“IPT”) reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.

3. Edificaciones e instalaciones que no forman parte de la red

a) Área urbana

Las edificaciones e instalaciones deben cumplir con las normas urbanísticas específicas del IPT aplicable.

b) Área rural regulada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

Cuando estas edificaciones o instalaciones se emplacen en el área rural regulada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, la Circular establece que se consideran siempre admitidas, en virtud del artículo 2.1.29. de la OGUC, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley N° 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”).

4. Calificación industrial

Dado que la desalinización implica un proceso de transformación, las instalaciones deben obtener la calificación industrial de la SEREMI de Salud, requisito previo para permisos y autorizaciones posteriores.

5. Permisos de edificación

La Circular remite a la Circular DDU 218 para determinar la procedencia de permisos de edificación en proyectos de desalinización. Sobre esta materia, se destacan dos puntos fundamentales:

a) Exigencia general de permiso de edificación

- Si se trata de edificaciones que forman parte de las redes y trazados, las normas urbanísticas definidas por los IPT no resultan aplicables (son siempre admitidas).

- Si se trata de edificaciones que no forman parte de las redes y trazados hay que distinguir lo siguiente:

(i) Si las edificaciones se emplazan en el área urbana, corresponde que se cumplan con las normas urbanísticas del IPT que regulen su emplazamiento.

(ii) Si las edificaciones se emplazan en el área rural normada de un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, se debe tener presente que dichas obras siempre estarán admitidas, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC.

b) Exención para obras ejecutadas por el Estado

Según el artículo 116 de la LGUC, las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética ejecutadas por el Estado no requieren permiso de edificación, cualquiera sea la modalidad de ejecución de la obra pública. Esto no elimina la exigencia del informe favorable del artículo 55 de la LGUC ni la obligación de cumplir con permisos sectoriales y ambientales.

6. Vigencia

La interpretación contenida en esta Circular entra a regir desde la fecha de dictación de la misma, y es de aplicación general, siendo vinculante para las distintas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo a lo largo de Chile.

contacto



**Sebastián
Abogabir**

sabogabir@guerrero.cl



**Francisca
Pellegrini**

fpellegrini@guerrero.cl



**Benjamín
Pérez**

bperez@guerrero.cl



**Clemente
Pérez**

cperez@guerrero.cl



**Ricardo
Cortés**

rcortes@guerrero.cl



**Gabriela
Galdames**

ggaldames@guerrero.cl



**Sebastián
Mozó**

smozo@guerrero.cl



**Teresa
Trucco**

ttrucco@guerrero.cl