



CECT

Centro de Estudios
de Ciudad y
Territorio

DINÁMICA DEL CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS DE CHILE

Medición año 2022



Título: Dinámica del Crecimiento de los Asentamientos Urbanos de Chile. Medición año 2022

Autor(es): Equipo de Análisis Territorial del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Ministerio de Vivienda y Urbanismo

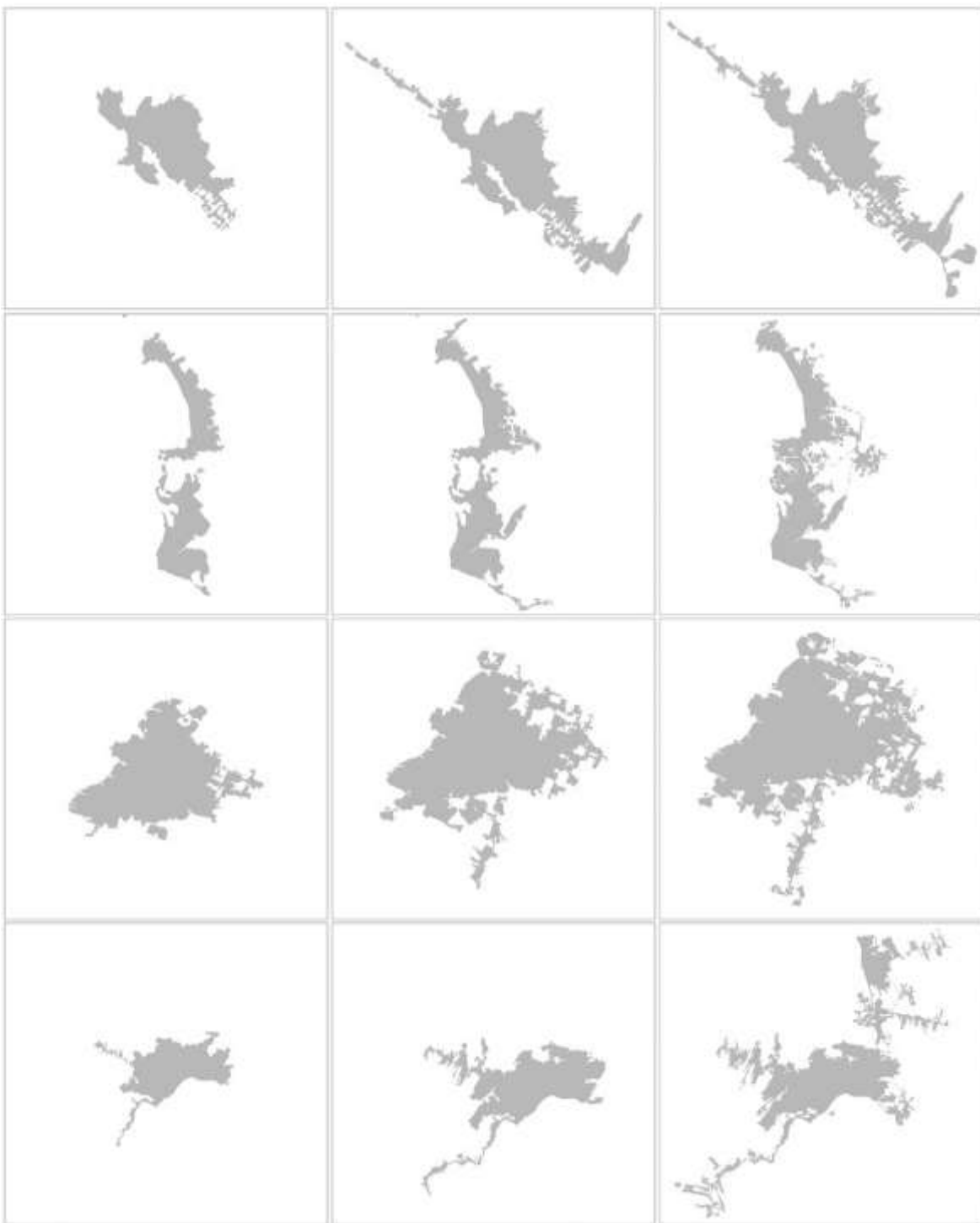
Equipo de Trabajo:

María Loreto Paillaqueo M., Encargada Equipo de Análisis Territorial del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Iván Torres T., geógrafo del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Se permite el uso de la información de este documento, citando la fuente:

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024). *Dinámica de Crecimiento de los Asentamientos Urbanos de Chile. Medición 2022*: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.



CONTENIDO

1. ANTECEDENTES	8
2. COMPARACIÓN ENTRE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y ÁREA PLANIFICADA	10
2.1. Dimensión territorial de la superficie construida en ciudades de Chile	10
2.2. Dimensión áreas urbanas planificadas en Chile	11
2.3. Relación entre crecimiento de las ciudades con la planificación	12
3. RESULTADOS POR CAPITAL REGIONAL.....	16
3.1. Región de Arica y Parinacota	17
3.2. Región de Tarapacá.....	19
3.3. Región de Antofagasta.....	21
3.4. Región de Atacama	23
3.5. Región de Coquimbo.....	25
3.6. Región de Valparaíso	27
3.7. Región Metropolitana.....	29
3.8. Región del Libertador General Bernardo O’Higgins.....	31
3.9. Región del Maule	33
3.10. Región de Ñuble.....	35
3.11. Región de Biobío	37
3.12. Región de La Araucanía.....	39
3.13. Región de Los Lagos.....	41
3.14. Región de Los Ríos	43
3.15. Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo	45
3.16. Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.....	47
4. CONSIDERACIONES FINALES.....	49
5. BIBLIOGRAFÍA.....	50

GLOSARIO

Asentamiento humano: unidad socio-espacial contenida en una unidad territorial. El asentamiento humano implica un proceso de ocupación, organización, equipamiento y utilización del territorio, adaptándolo a las necesidades de la población (INE & MINVU, 2019).

Continuo de construcciones urbanas (CCU): superficie que identifica la densidad de la población y la concentración en cierto espacio de las estructuras físicas, tales como construcciones, infraestructura vial y viviendas a escala urbana, de ciudad o de áreas conurbadas. Se representa por un polígono que mantiene, aumenta o en casos especiales disminuye su superficie durante un período de tiempo (Decreto N°98, 2020, Artículo 3°).

Ciudad: se considera como ciudad a todos los asentamientos humanos con una población mayor o igual a 5.000 habitantes o que, en su defecto, tengan relevancia política y administrativa de capital nacional, regional o provincial (INE & MINVU, 2019).

Conurbación: territorio que comprende una o más ciudades, localidades pequeñas, y otros asentamientos humanos, que se fusionan a través del crecimiento poblacional y físico, integrándose territorialmente en una sola mancha urbana (INE & MINVU, 2019).

Google Earth Engine (GEE): plataforma de computación en la nube desarrollada por Google que permite el procesamiento y análisis de grandes cantidades de datos geoespaciales.

Instrumento de Planificación Territorial: vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 1992, Artículo 1.1.2.).

Límite urbano: línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los IPT y que se diferencian del resto del área comunal (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 1992, Artículo 52).

Plan Regulador Comunal: instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos (Ley General de Urbanismo y Construcciones, 1976, Artículo 41).

Plan Regulador Intercomunal: Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana. Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación (Ley General de Urbanismo y Construcciones, 1976, Artículo 34).

Plan Seccional: plan en que se fijarán la zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc. (Ley General de Urbanismo y Construcciones, 1976, Artículo 46).

Sentinel 2: misión satelital de observación de la Tierra de la Agencia Espacial Europea (ESA), que forma parte del programa Copernicus. Está compuesto por dos satélites gemelos (Sentinel-2A y Sentinel-2B) que proporcionan imágenes ópticas multiespectrales de alta resolución, utilizadas para monitorear el uso del suelo, la vegetación, el agua, la agricultura y la gestión de desastres naturales.

INTRODUCCIÓN

Estudios previos de las actualizaciones anteriores del Minvu (2018, 2021) han estimado que entre los años 2002 y 2017 ha aumentado en un 36% la superficie de los centros urbanos, a una tasa de crecimiento de un 2,2% anual. Así como un aumento en un 17% la cantidad de asentamientos humanos a nivel nacional. Esta cifra considera un aumento de superficie de un 36%.

La medición 2022 se realizó a nivel nacional. Se implementaron mejoras que permitieron aumentar la precisión y la automatización del flujo de trabajo. En este contexto, se empleó la plataforma *Google Earth Engine* para la descarga masiva de imágenes satelitales de los meses de noviembre y diciembre de 2022. También, se utilizaron los datos proporcionados por Google sobre edificaciones, los cuales facilitaron la identificación de áreas urbanas. Además, a diferencia de las mediciones anteriores, las imágenes Landsat fueron reemplazadas por imágenes Sentinel las que cuentan con un mayor nivel de resolución.

En este estudio se realizó un análisis de correspondencia espacial entre centros urbanos obtenidos o continuo de construcciones urbanas del año 2022 y los límites urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial, información vigentes a enero de 2024. Con ello se caracterizó las dinámicas existentes de cada una de las capitales regionales y sus conurbaciones. Estas variaciones se expresan en que existen ciudades en que las áreas urbanas exceden considerablemente los límites regulados y, por otro lado, los casos en el que la expansión urbana posee una alta concordancia con lo planificado, con asentamientos que no excedan dichos límites.

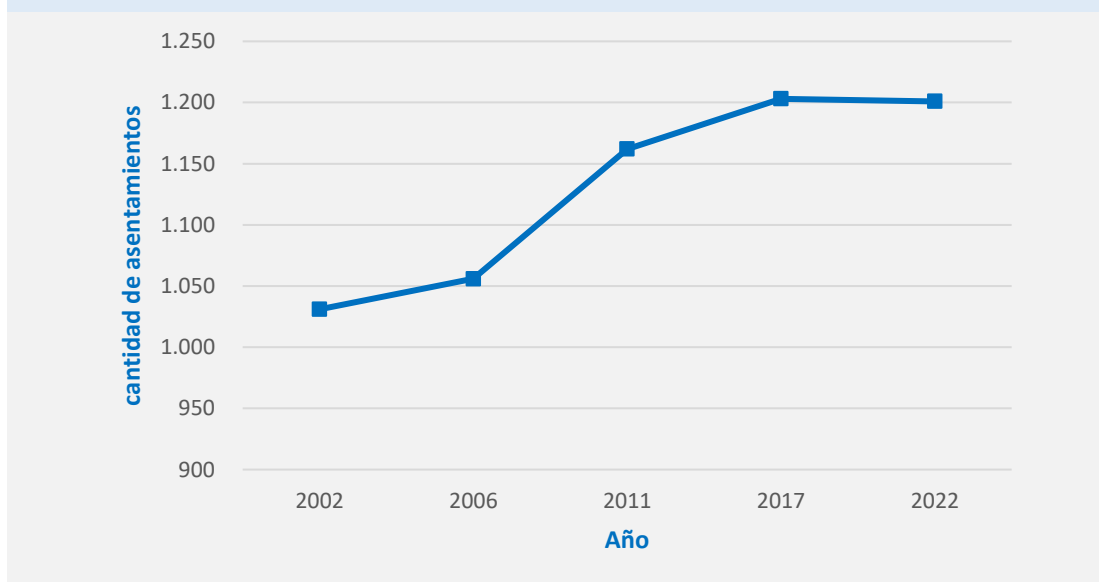
Es así como, se espera obtener una visión actualizada respecto de las dinámicas urbanas con el fin de contribuir con información territorial para la planificación de las ciudades. Además, se considera como una línea de base que posibilite una constante actualización a futuro, para así contar con un monitoreo del crecimiento urbano y de los procesos de las ciudades.

El documento comienza con antecedentes en donde se exponen los principales resultados a nivel nacional y regional. En la siguiente sección, se presentan la dimensión de las ciudades de Chile, así como de las áreas urbanas de los Instrumentos de Planificación territorial. Finalmente, la información se sintetiza en una ficha para cada capital regional.

1. ANTECEDENTES

La cantidad de asentamientos humanos detectados alcanzan los 1.201 a nivel nacional. 17 asentamientos identificados en 2017 pasaron a formar parte de un núcleo urbano mayor, 15 de ellos se sumaron al Gran Santiago, uno a la ciudad de Copiapó y otro al centro urbano de Vallenar. Además, se detectaron 24 nuevos asentamientos humanos, los que se concentran entre las regiones de Coquimbo y Maule. En la Figura 1 se aprecia la evolución en el total de asentamientos humanos de Chile.

Figura 1. Evolución de asentamientos humanos a nivel nacional entre los años 2002 - 2022



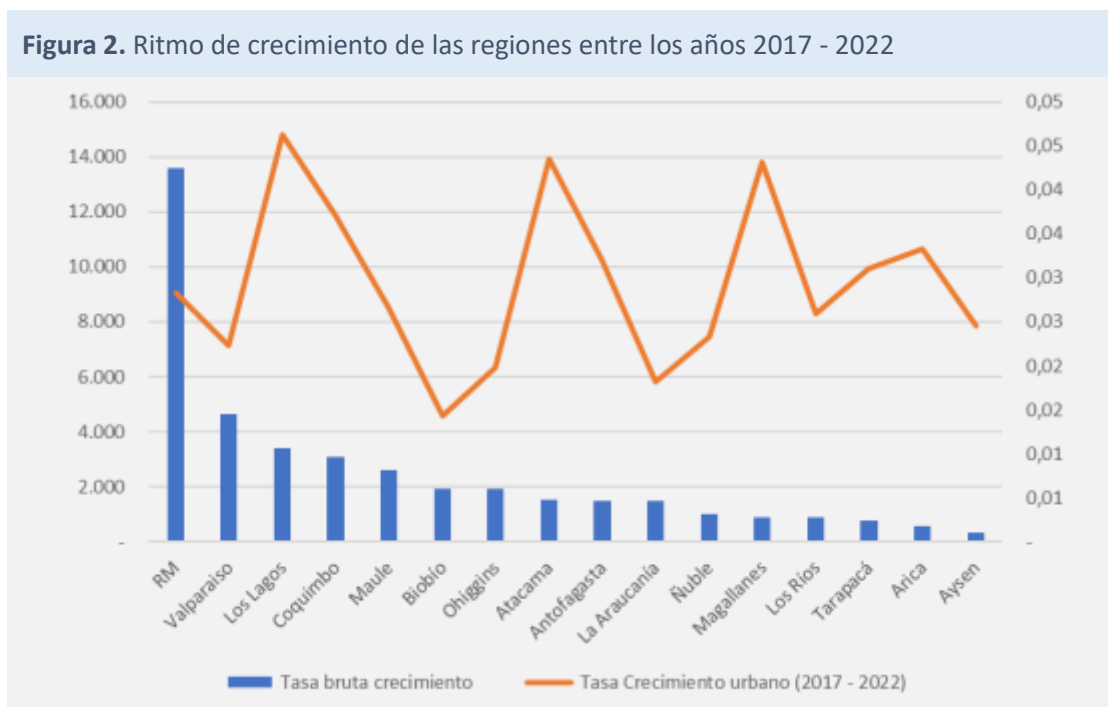
Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

El crecimiento de la superficie de los asentamientos humanos entre 2017 y 2022 evidencia un incremento significativo, especialmente en la Región Metropolitana, que sigue liderando con la mayor expansión en comparación con otras regiones del país. La Región Metropolitana aumentó en 9.904 hectáreas en este período, lo que refleja la fuerte presión urbana en esta área, que concentra una gran parte de la población y de la actividad económica del país.

Por otro lado, aunque la Región de Valparaíso también ha experimentado un crecimiento, su expansión es menor en términos absolutos y relativos cuando se compara con la Región Metropolitana. El crecimiento de 4.653 hectáreas en Valparaíso, dos veces menor en comparación con la Región Metropolitana.

En contraste, las regiones de Aysén y Arica y Parinacota presentan un crecimiento mucho más moderado. Aysén, con solo 342 hectáreas adicionales, casi 35 veces menos superficie que la Región Metropolitana, y Arica y Parinacota, con 569 hectáreas.

La Figura 2 muestra que, aunque la Región Metropolitana es la que más crece en términos absolutos, otras regiones como Los Lagos y Atacama tienen un crecimiento relativo (proporcional) mayor en términos de superficie urbana. En el caso de Los Lagos, crece a un 5% anual, es decir, 682 hectáreas por año. En sentido opuesto, regiones como Aysén y Arica presentan las tasas de crecimiento urbano más bajas, lo que coincide con la menor superficie agregada en términos absolutos. Además, la Región del Biobío, con una tasa bruta baja, también tiene una tasa de crecimiento urbano baja, lo que refleja una menor dinámica de expansión urbana en comparación con otras regiones.

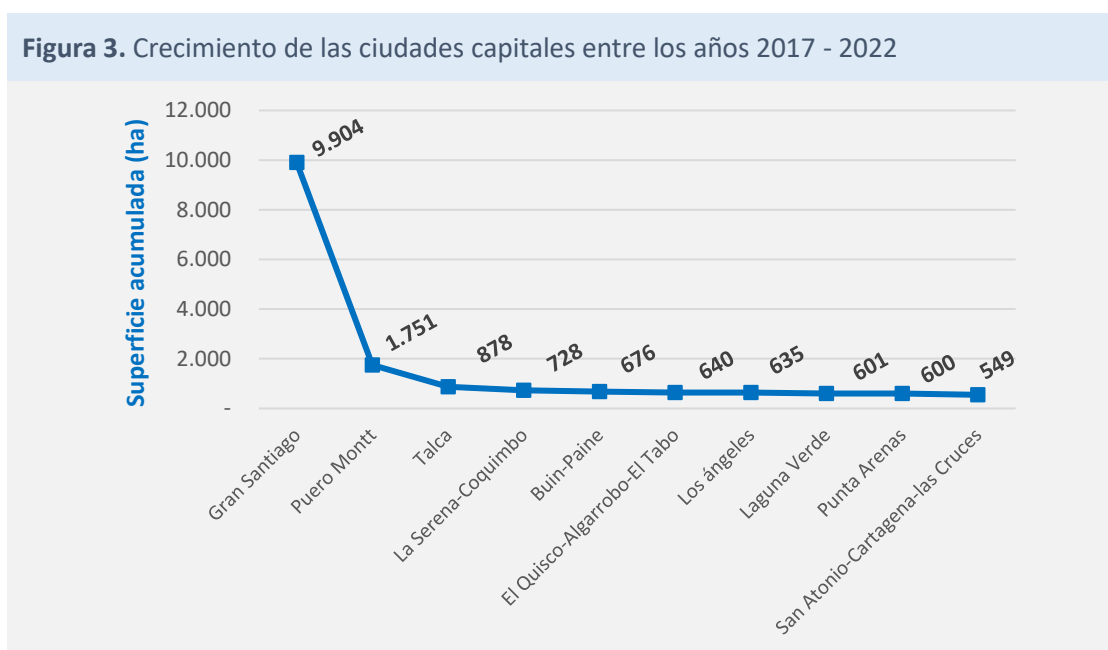


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

2. COMPARACIÓN ENTRE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y ÁREA PLANIFICADA

2.1. Dimensión territorial de la superficie construida en ciudades de Chile

El Gran Santiago¹ es la ciudad con mayor superficie con 88.156 hectáreas, entre los años 2017 y 2022 sumó 9.904 nuevas hectáreas construidas, lo que subraya el continuo crecimiento y desarrollo urbano de la capital, mucho más pronunciado que en cualquier otra área urbana. En el segundo lugar se encuentra Puerto Montt, ciudad que acumula 1.751 hectáreas de crecimiento con un total de 4.944 hectáreas en 2022. Las otras áreas, como La Serena-Coquimbo, Bulnes-Paine, El Quisco-Algarrobo-El Tabo, Los Ángeles, Laguna Verde, Punta Arenas, y San Antonio-Cartagena-Las Cruces presentan superficies acumuladas más moderadas, que oscilan entre 600 y 738 hectáreas. En la Figura 3 se aprecia las ciudades que sumaron más hectáreas entre los años 2017 y 2022.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

En cuanto al ritmo de crecimiento² en el período 2017 - 2022, Puerto Montt es la ciudad que crece más rápido a un ritmo de un 9% anual, lo que se traduce en 350 nuevas hectáreas cada año. Este crecimiento es equivalente al de toda la Región de Aysén en cinco años, destacando a Puerto Montt

¹ Conformado por 41 de las 52 comunas de la región Metropolitana. Comunas de la provincia de Santiago, Colina, Lampa, Puente Alto, Calera de Tango, San Bernardo, Talagante, Peñaflo y Padre Hurtado.

² Cabe destacar que la tasa de crecimiento evalúa la velocidad de crecimiento de superficie entre los años 2017 y 2022, no la magnitud o nuevas hectáreas.

como un centro de expansión urbana en el sur de Chile. Es seguida por Hanga Roa, ciudad que crece a un 7% anual, es decir, 50 nuevas hectáreas al año. Melipilla copa el tercer lugar de crecimiento con un 5% anual, lo que equivale a 98 hectáreas nuevas por año.

En otra arista, las ciudades regionales con menor crecimiento son el Gran Valparaíso³, con una tasa de 0,6% anual, equivalentes a 86 nuevas hectáreas cada año y el Gran Concepción⁴, con una tasa de crecimiento de 0,7% anual (96 hectáreas por año). Lo que refleja que a pesar de ser unas de las principales áreas metropolitanas del país, sus crecimientos están muy por debajo de otras ciudades.

2.2. Dimensión áreas urbanas planificadas en Chile

El marco de planificación urbana en Chile está compuesto por 443 instrumentos de planificación territorial distribuidos de la siguiente manera: 17 Planes Reguladores Intercomunales, 279 planes comunales (PRC), 28 Planes Seccionales y 119 límites urbanos (LU). Cabe precisar que existen 21 de las 345 comunas no poseen ningún tipo de instrumento de planificación territorial. Para efecto de este estudio solo se contemplaron los PRC y LU. La Tabla 1 refleja la situación de cada región respecto de los instrumentos de planificación territorial.

Tabla 1. Situación actual instrumentos de planificación territorial

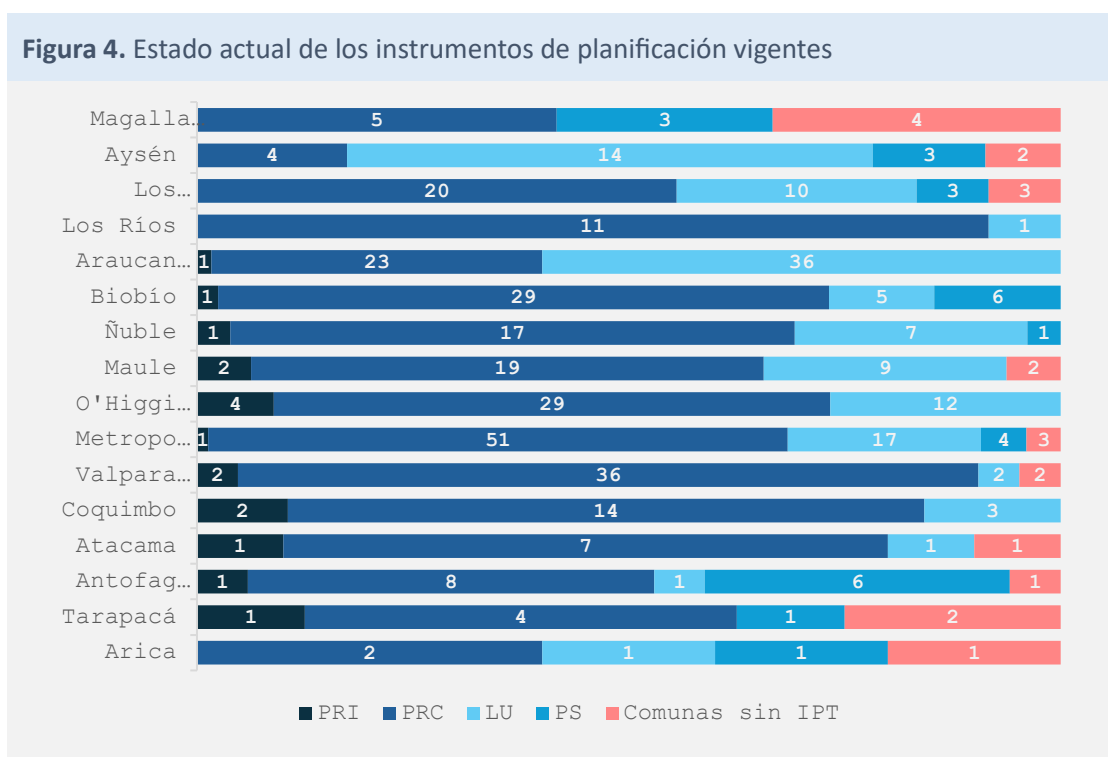
Región	PRI	PRC	LU	PS	Comunas sin IPT
Arica y Parinacota	0	2	1	1	1
Tarapacá	1	4	0	1	2
Antofagasta	1	8	1	6	1
Atacama	1	7	1	0	1
Coquimbo	2	14	3	0	0
Valparaíso	2	36	2	0	2
Metropolitana	1	51	17	4	3
O'Higgins	4	29	12	0	0
Maule	2	19	9	0	2
Ñuble	1	17	7	1	0
Biobío	1	29	5	6	0
Araucanía	1	23	36	0	0
Los Ríos	0	11	1	0	0
Los Lagos	0	20	10	3	3
Aysén	0	4	14	3	2
Magallanes	0	5	0	3	4
País	17	279	119	28	21

³ Conformado por el área construida de seis comunas: Valparaíso, Concón, Limache, Quilpué, Villa Alemana y Viña del Mar.

⁴ Conformado por el área construida de ocho comunas: Concepción, Chiguayante, Coronel, Hualpén, Hualqui, Penco, San Pedro de la Paz y Talcahuano.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de información de IDE Minvu, 2024.

La distribución de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) en Chile revela una considerable heterogeneidad entre las regiones del país. Mientras que la Región Metropolitana se destaca con un alto número de Planes Reguladores Comunales (PRC) y límites urbanos (LU). En particular, Magallanes y Aysén son las regiones que cuentan con la mayor cantidad de comunas sin IPT, lo que sugiere una necesidad de reforzar la planificación territorial en estas áreas. Esta disparidad subraya la importancia de implementar un enfoque más equilibrado y coordinado a nivel nacional para asegurar que todas las comunas del país cuenten con las herramientas necesarias para guiar su desarrollo de manera sostenible y ordenada.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

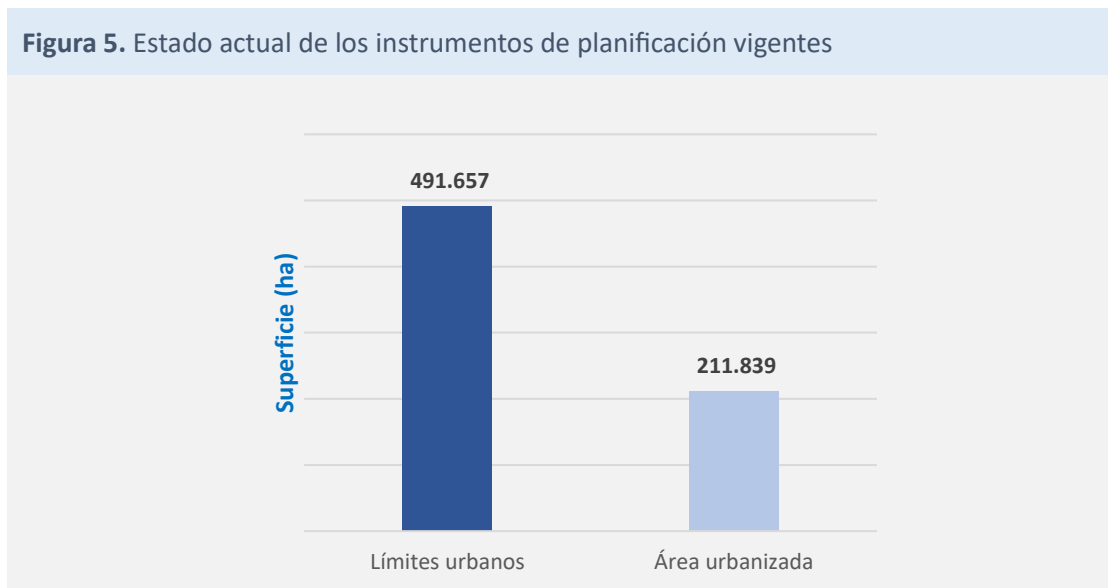
2.3. Relación entre crecimiento de las ciudades con la planificación

Se estima que un 37% de la superficie planificada está urbanizada, es decir, aún restan 225.892 hectáreas planificadas por construir. A pesar de ello, existen sectores de áreas construidas que sobrepasan los límites urbanos, los que suman 33.545 hectáreas. En este sentido, las capitales de las regiones extremas son las que cuentan con una mayor proporción de área construida no planificada, lo que suele explicarse por la vigencia del límite urbano.

A nivel comunal, Antofagasta es la que presenta una mayor superficie planificada no urbanizada, con 41.693 hectáreas, equivalentes al 82% de la superficie planificada. La sigue el Gran Concepción, con 18.466 hectáreas no urbanizada, lo que representa el 56% de suelo planificado que no está construido.

Por otra parte, el Gran Santiago presenta casi un 90% de su parea planificada ya está construida. No obstante, 10.337 hectáreas están construidas fuera del límite urbano, lo que representa un 10% de la superficie normada. Las ciudades de Arica y Valdivia presentan situaciones similares, aproximadamente el 50% de la superficie planificada se encuentra urbanizada, pero también tienen un 10% del área urbana fuera de los límites urbanos establecidos.

La Figura 5 representa las superficies a nivel nacional correspondientes a los límites urbanos planificados establecidos en los PRC y las áreas del continuo de construcciones urbanas o superficie construida. De esta manera los datos integrados a nivel nacional evidencian que los límites urbanos planificados son alrededor de un 70% mayor que el área efectivamente urbanizada, con una superficie restante por urbanizar de 225.892 hectáreas.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

La Tabla 2 refleja las regiones que presentan un crecimiento equilibrado entre el área planificada de los límites urbanos y del continuo de construcciones urbanas o la superficie construida, destacan los casos de las regiones de Magallanes, Atacama, Tarapacá y Los Ríos.

Tabla 2. Superficies nacionales a límites urbanos y continuo de construcciones urbanas o superficie construida

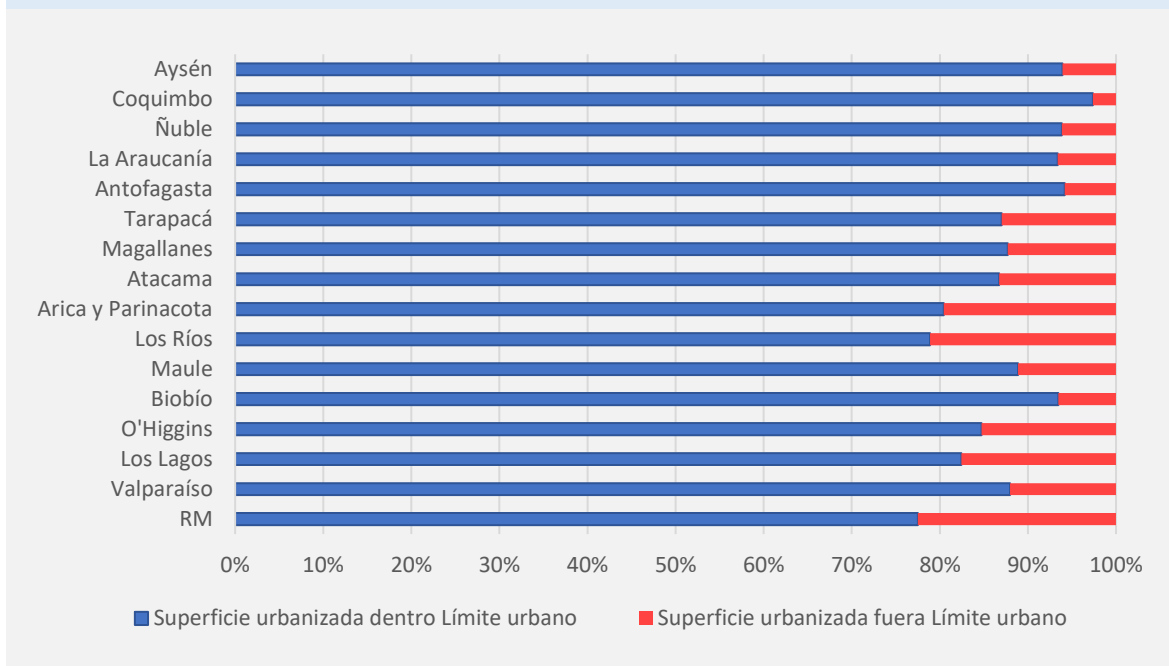
Región	Límite Urbano (ha)	Superficie urbanizada 2022 (ha)	Superficie urbanizada dentro Límite urbano (ha)	Superficie urbanizada fuera Límite urbano (ha)	Área planificada no urbanizada (ha)
Arica y Parinacota	5.373	3.204	2.577	627	2.492
Tarapacá	6.131	3.909	3.402	507	2.244
Antofagasta	60.189	7.214	6.794	420	52.115
Atacama	7.562	3.928	3.406	522	3.211
Coquimbo	26.345	9.128	8.890	238	14.432
Valparaíso	52.369	25.673	22.580	3.093	20.476
Metropolitana de Santiago	124.288	93.089	72.164	20.926	20.184
Libertador General Bernardo O'Higgins	17.702	7.923	6.714	1.209	7.846
Maule	28.083	10.363	9.209	1.154	13.336
Ñuble	15.460	4.813	4.517	297	8.448
Biobío	64.153	18.306	17.105	1.201	37.263
La Araucanía	26.163	5.778	5.395	383	17.341
Los Ríos	9.288	3.758	2.965	793	4.252
Los Lagos	25.275	8.888	7.328	1.560	12.306
Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo	7.740	1.693	1.590	103	4.498
Magallanes y de la Antártica Chilena	15.537	4.170	3.657	513	5.447
Total	491.657	211.839	178.294	33.545	225.892

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Nota: Se destacan las tres regiones en la que se identificaron una mayor área urbanizada que excede el límite planificado de nivel comunal, las que son la Metropolitana, Valparaíso y Los Lagos. En sentido opuesto, la Región de Aysén es la que presenta una menor diferencia entre la superficie planificada con la construida, sólo 103 hectáreas.

La Figura 6 muestra el porcentaje de las superficies urbanas que se encuentran dentro y fuera de los límites urbanos. Desde esta escala de análisis se evidencia que las realidades regionales son diversas con variaciones relevantes entre ellas. Por un lado, están aquellas que tienen casi la totalidad de su superficie dentro de los límites planificados, como es el caso de Antofagasta (98%), Coquimbo (99%) y Aysén (96%). Por otro lado, en las regiones Metropolitana y de Valparaíso, destacan como aquellas con una mayor proporción de la superficie construida fuera de los límites planificados, con un (22%) y (18%) respectivamente.

Figura 6. Comparación regional del área urbana dentro y fuera de lo planificado



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

La expansión urbana fuera de los límites urbanos planificados en Chile muestra una disparidad considerable entre las diferentes regiones del país. La Región Metropolitana de Santiago lidera esta tendencia, con una superficie significativa de 20.926 hectáreas urbanizadas fuera del límite urbano establecido por los PRC, lo que acentúa la presión demográfica y la expansión en la capital. Este fenómeno también se registra en regiones como Valparaíso y Biobío, donde 3.093 y 1.201 hectáreas, respectivamente, han sido urbanizadas fuera de los límites planificados, reflejando un crecimiento urbano más allá de las áreas originalmente designadas para tal fin. Por otro lado, regiones como Aysén, Ñuble, y Arica y Parinacota presentan una menor superficie urbanizada fuera de los límites urbanos, con menos de 700 hectáreas en cada caso, lo que podría indicar un control más efectivo de la expansión urbana o una menor presión demográfica. Sin embargo, esta menor expansión fuera de los límites urbanos no necesariamente significa una planificación más efectiva, sino que puede reflejar la realidad de cada región en términos de desarrollo económico y crecimiento poblacional.

3. RESULTADOS POR CAPITAL REGIONAL

A continuación, se presentan los resultados por capital regional y provincial. Además, de una cartografía en que se compara la superficie construida o continuos de construcciones urbana con el límite urbano del Plan Regulador Comunal en dos cartografías. A continuación, se describen los elementos de la cartografía que acompaña a los resultados

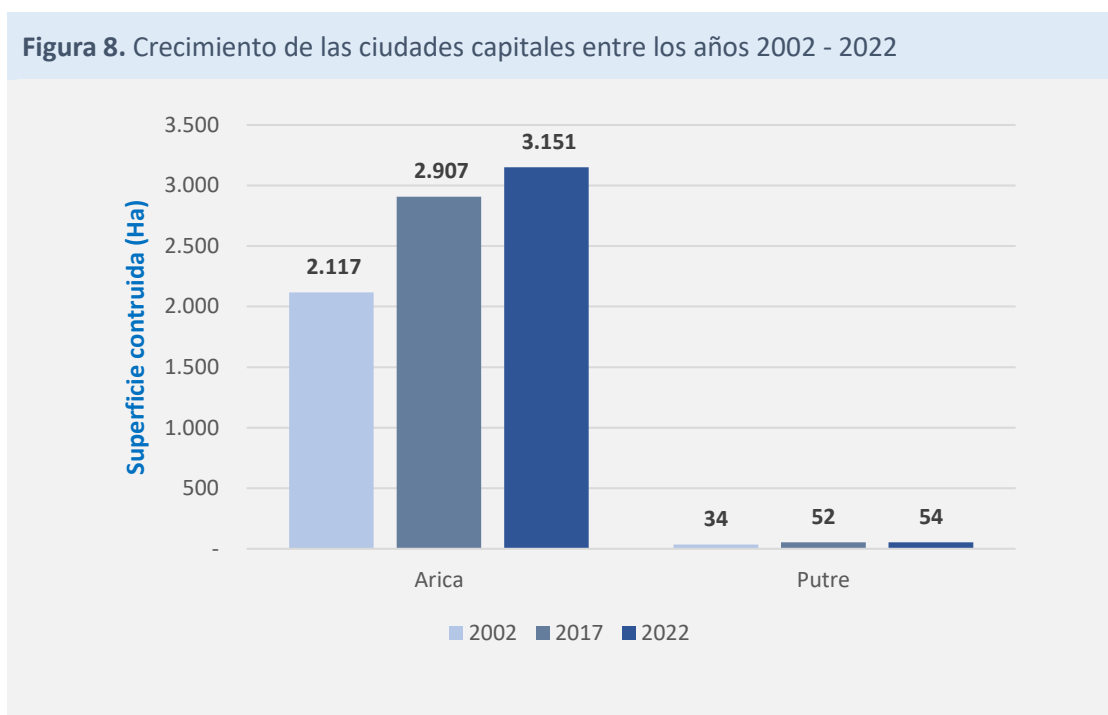
Figura 7. Elementos cartográficos



3.1.Región de Arica y Parinacota

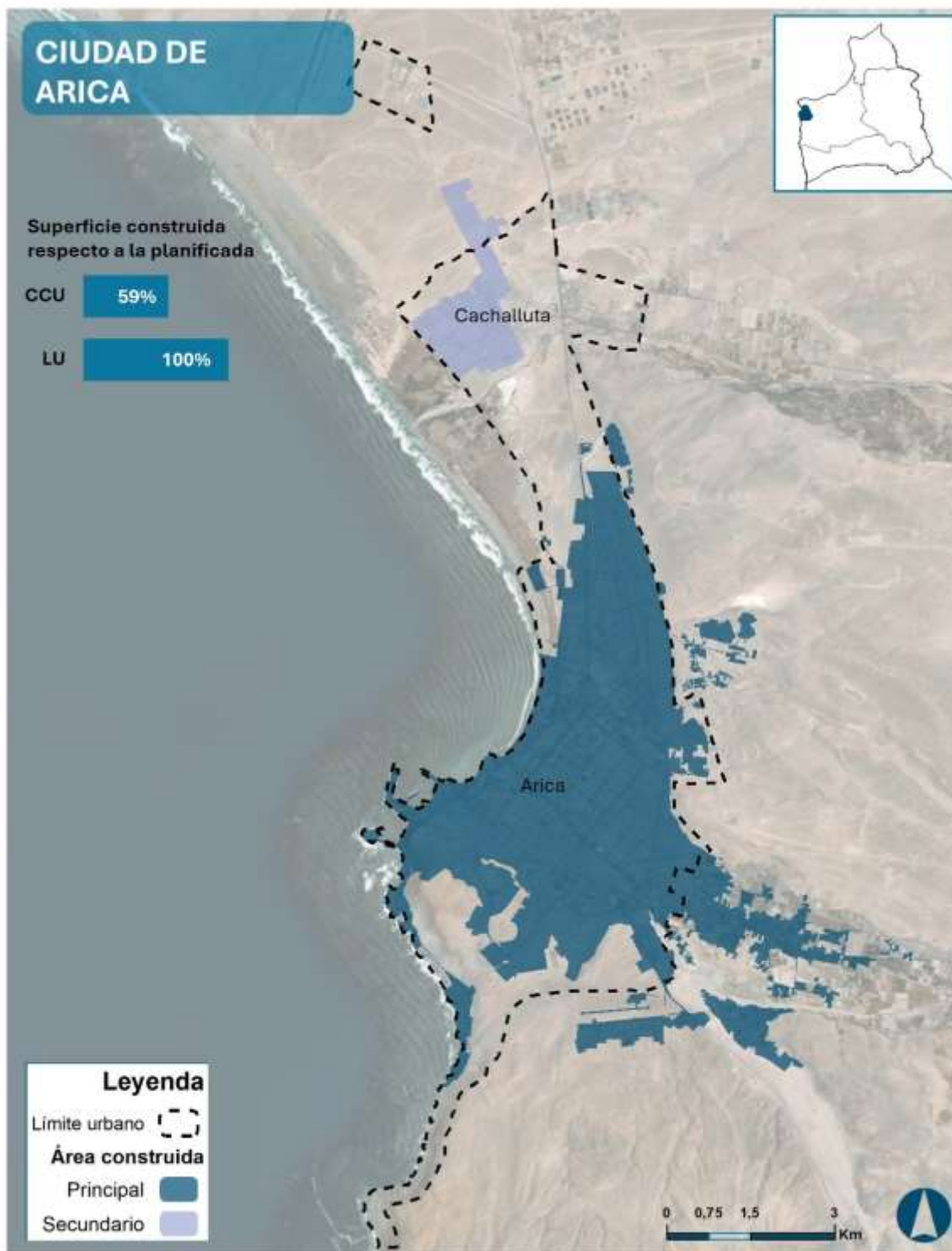
La región está compuesta por 26 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es Arica, la capital regional. La ciudad de Arica comprende el núcleo urbano de la comuna del mismo nombre y cuenta con una superficie construida secundaria denominada Chacalluta.

La ciudad tiene 3.151 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano del Plan Regulador Comunal de 2009, el centro urbano principal cubre el 59% de la superficie planificada; pero se observan áreas de expansión fuera del límite normativo. En este sentido, la Figura 8 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 9. Continuo de Construcciones urbanas, Ciudad de Arica

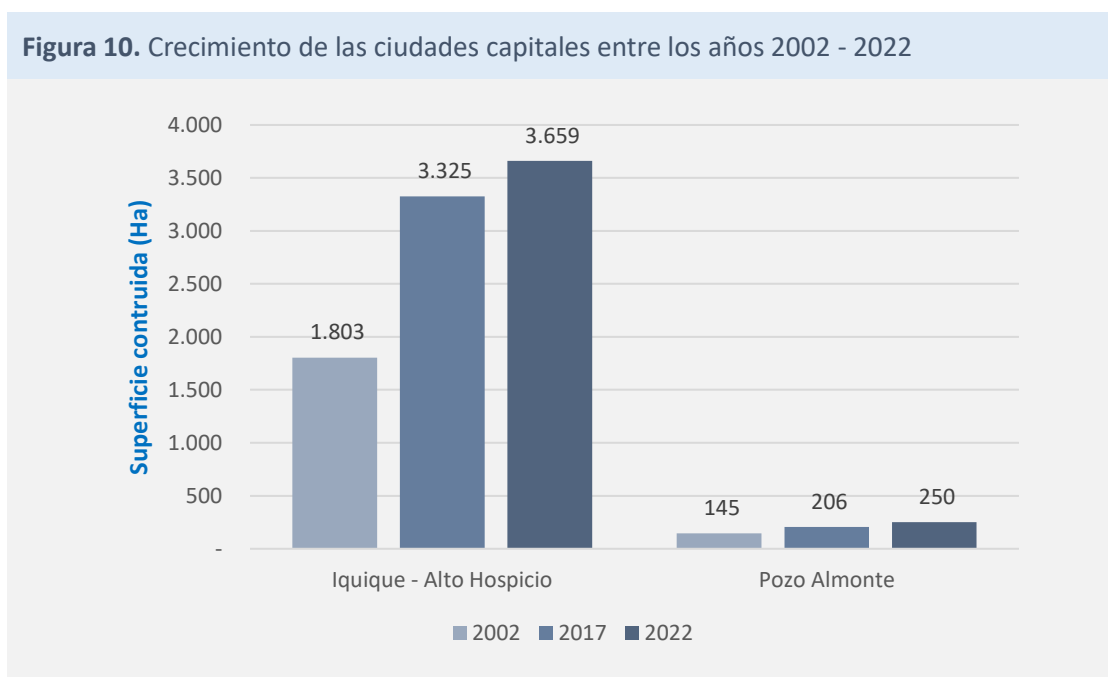


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.2.Región de Tarapacá

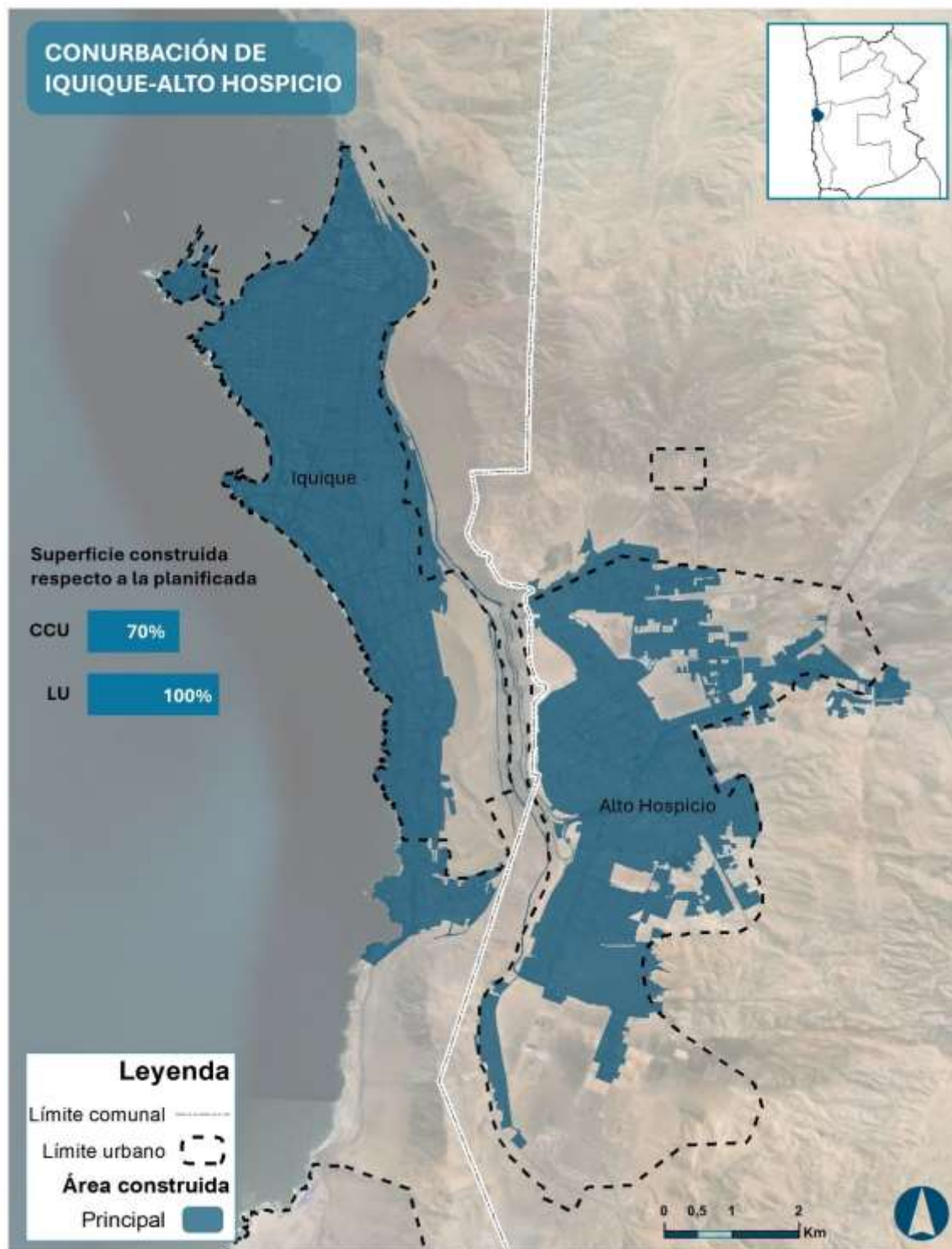
La región está compuesta por 71 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano está conformado por los núcleos de Iquique y Alto Hospicio, que en conjunto adquieren la categoría de conurbación. No cuenta con superficie construida secundaria.

La conurbación de Iquique–Alto Hospicio tiene 3.659 hectáreas. El centro urbano principal cubre el 70% de la superficie planificada; pero hay áreas de expansión fuera del límite normativo. La Figura 10 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 11. Continuo de Construcciones urbanas, Conurbación Iquique - Alto Hospicio

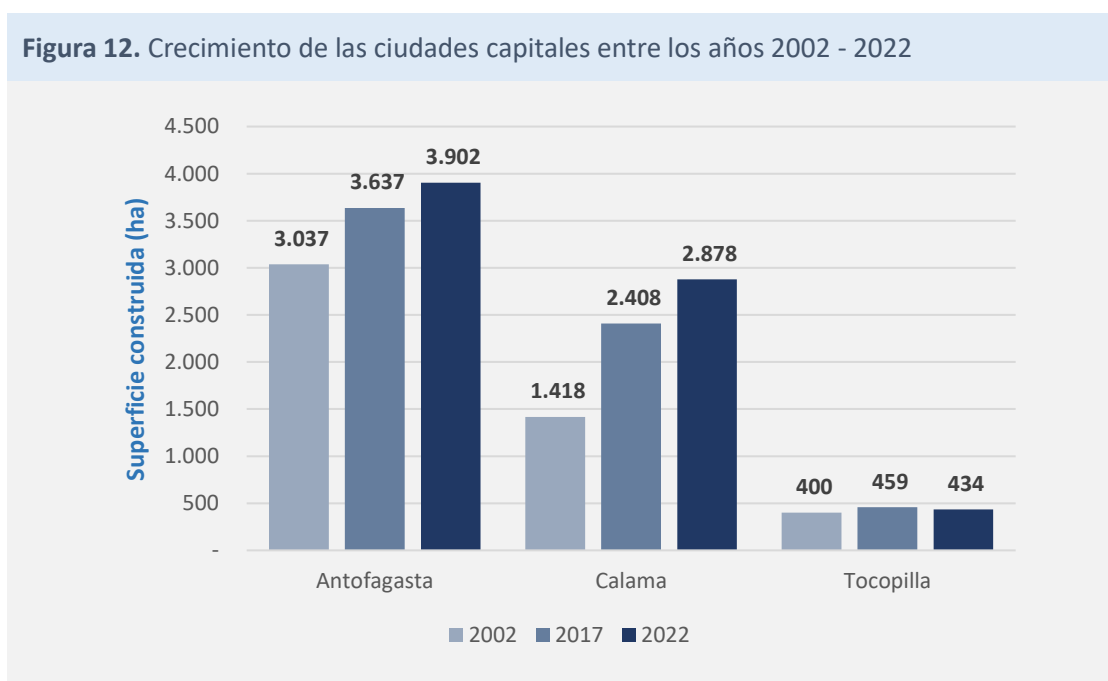


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.3.Región de Antofagasta

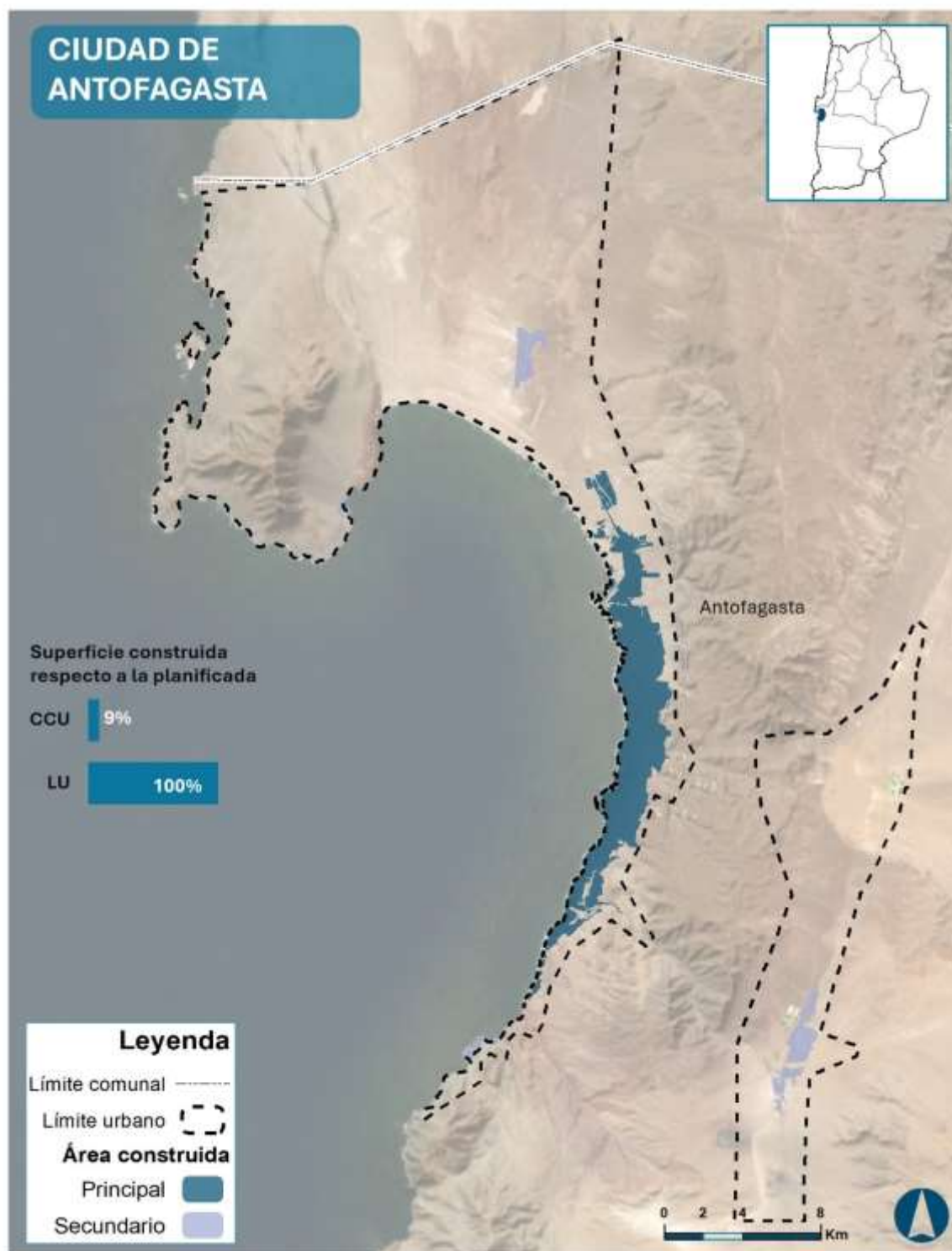
La región está compuesta por 43 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es Antofagasta, la capital regional. La ciudad de Antofagasta comprende el núcleo urbano de la comuna del mismo nombre y cuenta con superficies construidas secundarias denominadas Aeropuerto Cerro Moreno y La Negra.

La ciudad tiene 3.902 hectáreas. El centro urbano principal cubre solo un 9% de la superficie planificada comparado con el Límite Urbano establecido por el Plan Regulador Comunal de 2002. La Figura 12 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región. La comuna de Tocopilla presenta un decrecimiento producto de los ajustes en la metodología.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 13. Continuo de Construcciones urbanas, ciudad de Antofagasta

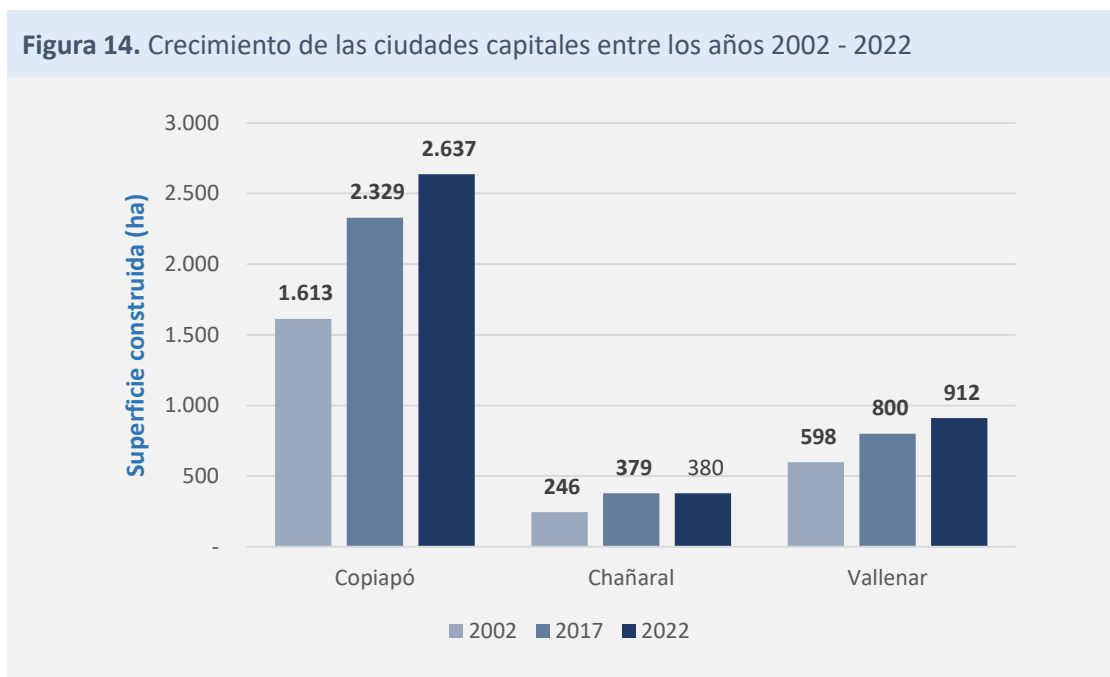


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.4.Región de Atacama

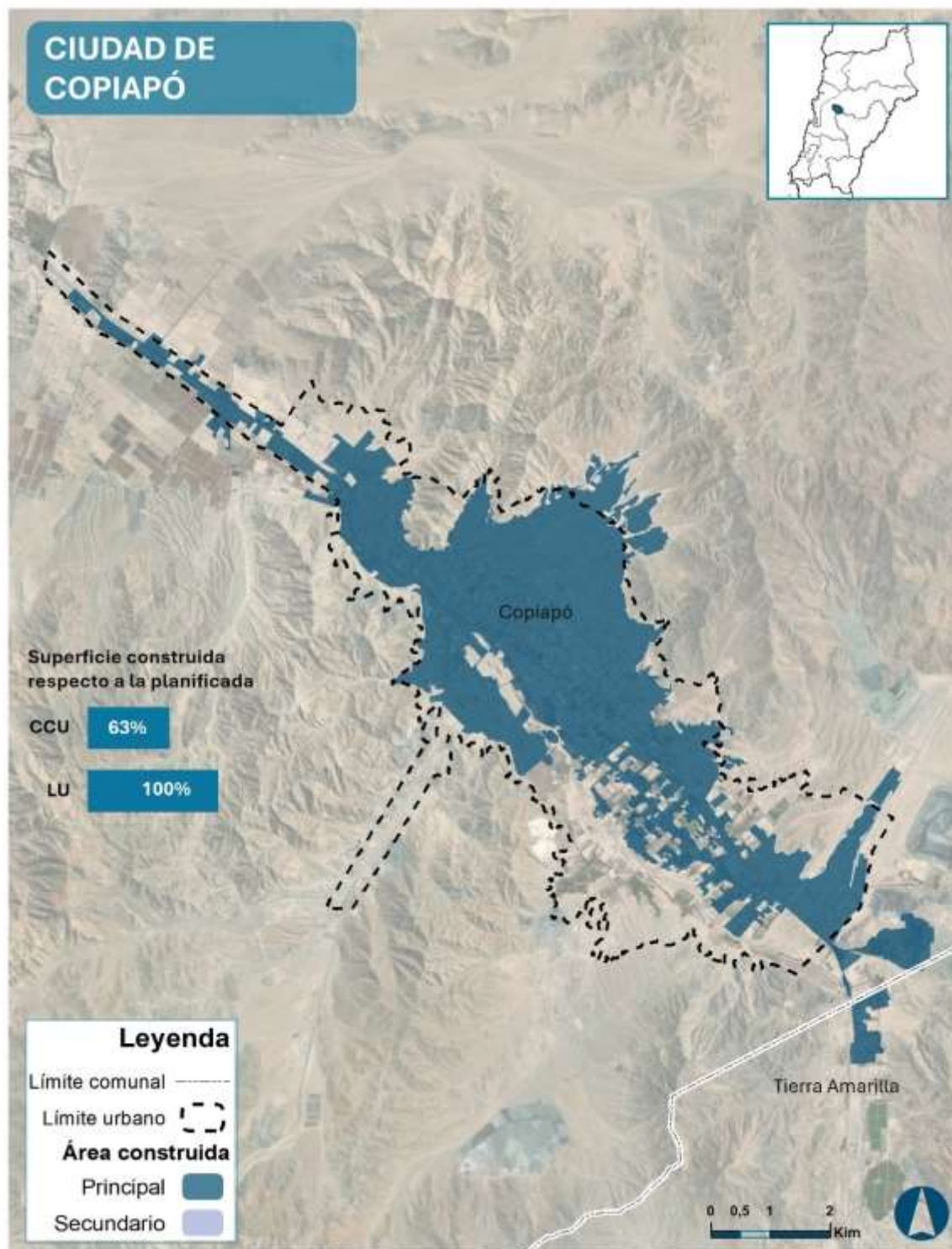
La región está compuesta por 68 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es Copiapó, la capital regional. La ciudad de Copiapó abarca el núcleo urbano de la comuna del mismo nombre y no cuenta con superficie construida secundaria.

La ciudad tiene una superficie de 2637 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano del Plan Regulador Comunal de 2002, el centro urbano principal cubre el 63% de la superficie planificada; pero se observan áreas de expansión más allá del límite normativo. La Figura 14 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 15. Continuo de Construcciones urbanas, ciudad de Copiapó

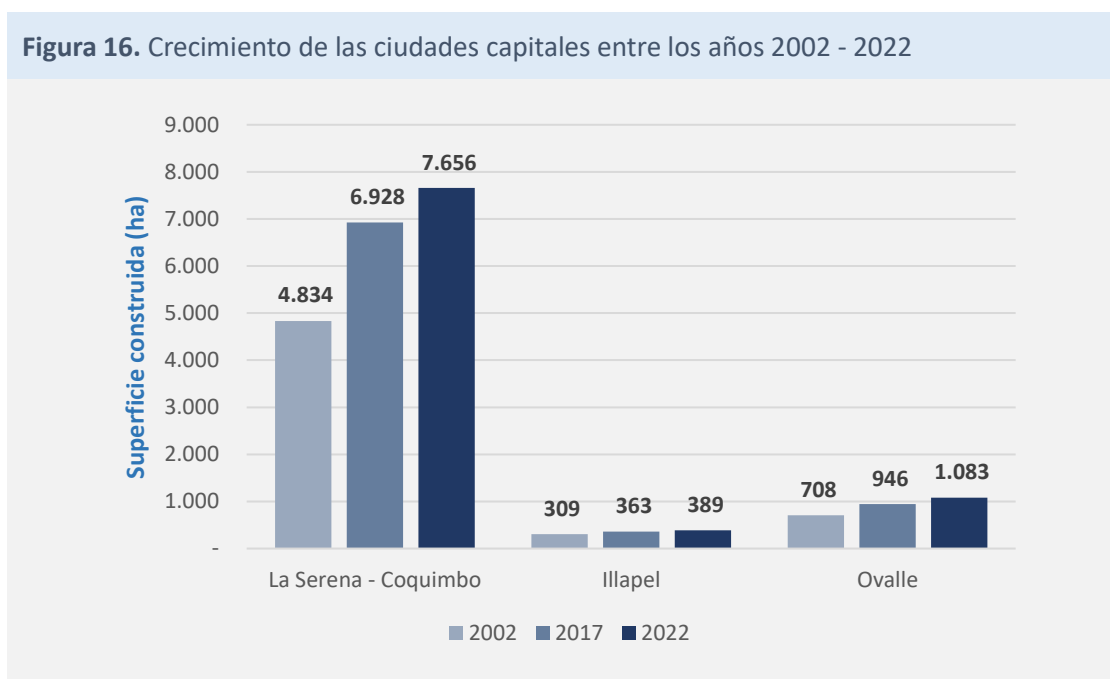


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.5.Región de Coquimbo

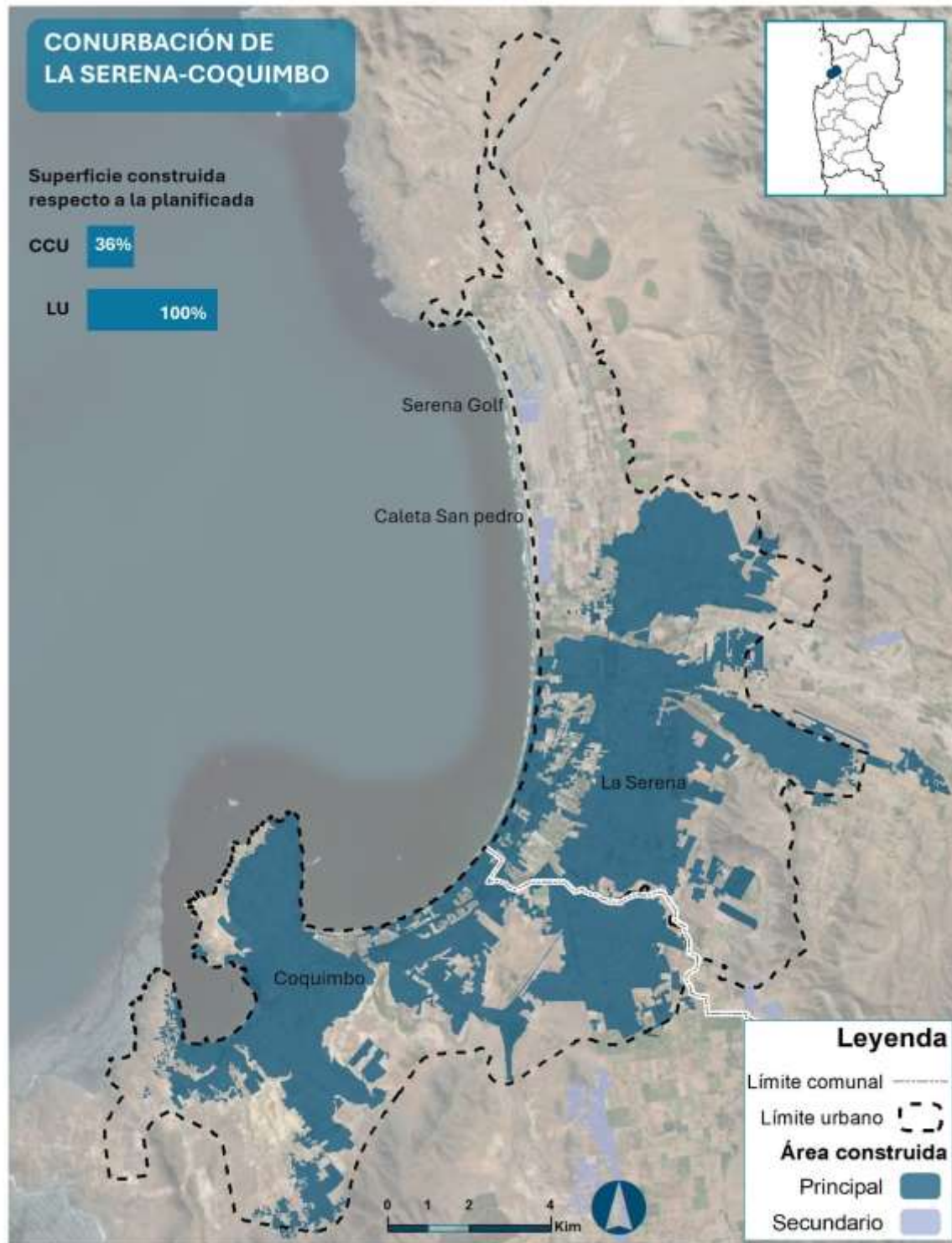
La región tiene 214 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es el núcleo de La Serena y Coquimbo, que en conjunto adquieren la categoría de conurbación. Además, cuenta con superficies construidas secundarias denominadas Serena Golf y Caleta San Pedro.

La conurbación de La Serena–Coquimbo tiene 3.659 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano establecido por el Plan Regulador Comunal de La Serena de 2020 y el Plan Regulador Comunal de Coquimbo de 2019, el centro urbano principal cubre un 36% de la superficie planificada; pero hay áreas de expansión fuera del límite normativo. La Figura 16 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 17. Continuo de Construcciones urbanas, conurbación La Serena-Coquimbo

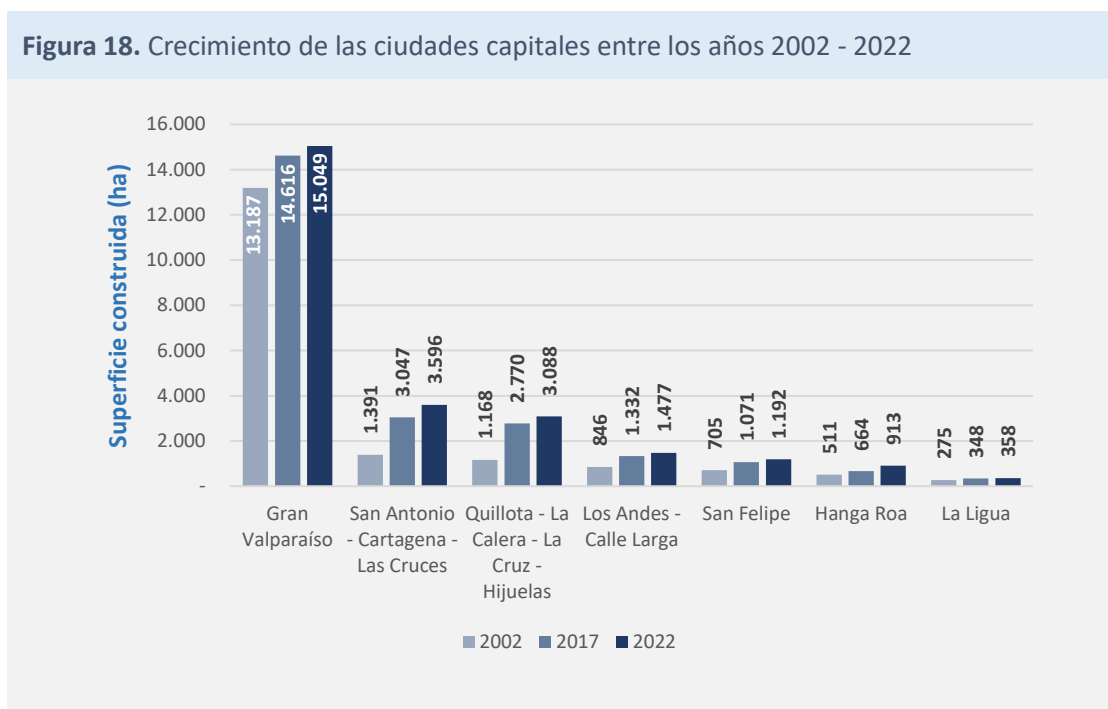


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.6.Región de Valparaíso

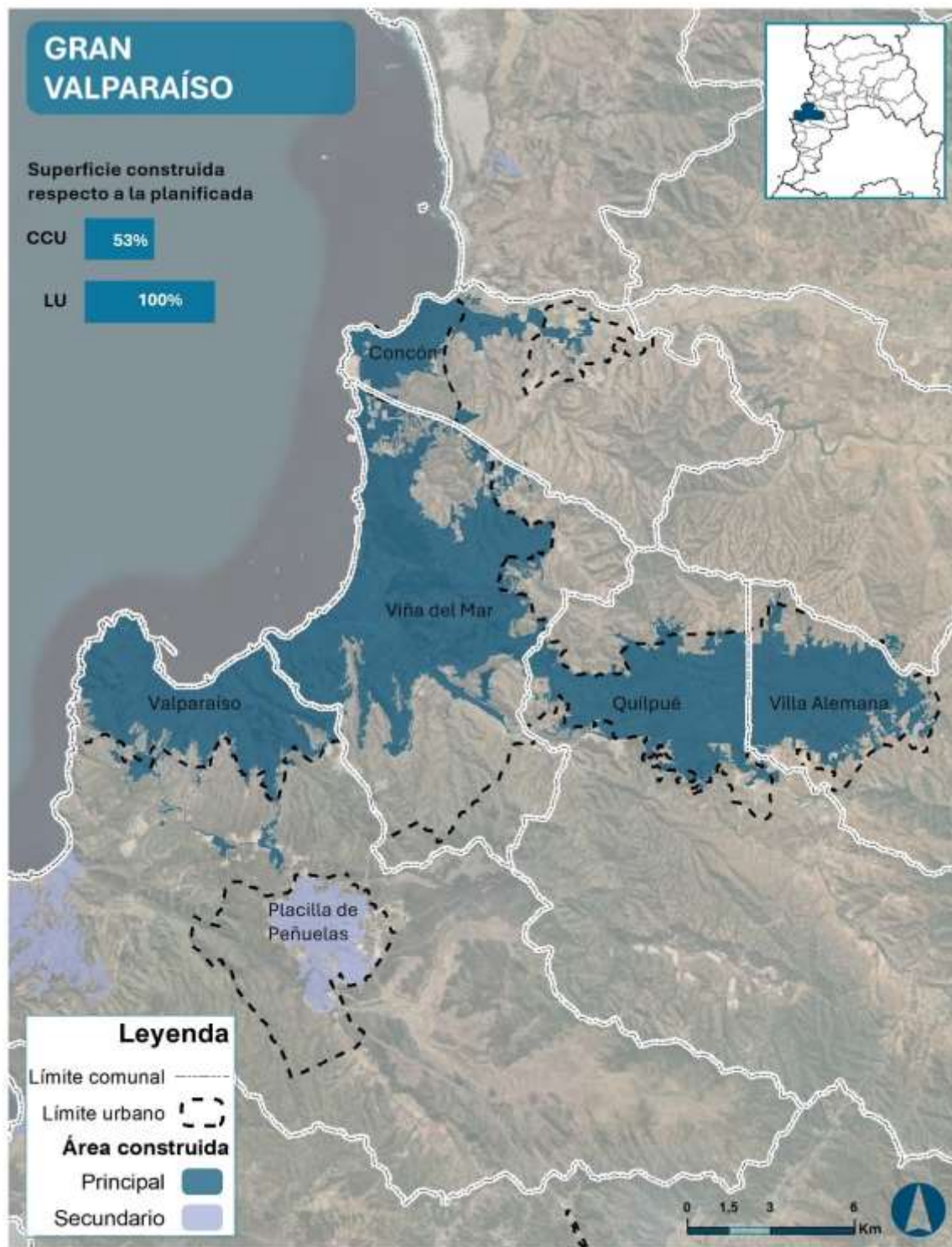
La región tiene 98 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es el de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Villa Alemana y Quilpué, que en conjunto adquieren la categoría de conurbación. Esta conurbación, denominada Gran Valparaíso, cuenta con una superficie construida secundaria denominada Placilla de Peñuelas. Además, existen otras tres conurbaciones asociadas a capitales provinciales.

Gran Valparaíso tiene una superficie total de 15.049 hectáreas. En comparación con los Límites Urbanos establecidos por los Planes Reguladores Comunales, el centro urbano principal cubre un 53% de la superficie planificada; sin embargo, se observan áreas de expansión fuera del límite normativo. La Figura 16 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 19. Continuo de Construcciones urbanas, Gran Valparaíso



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

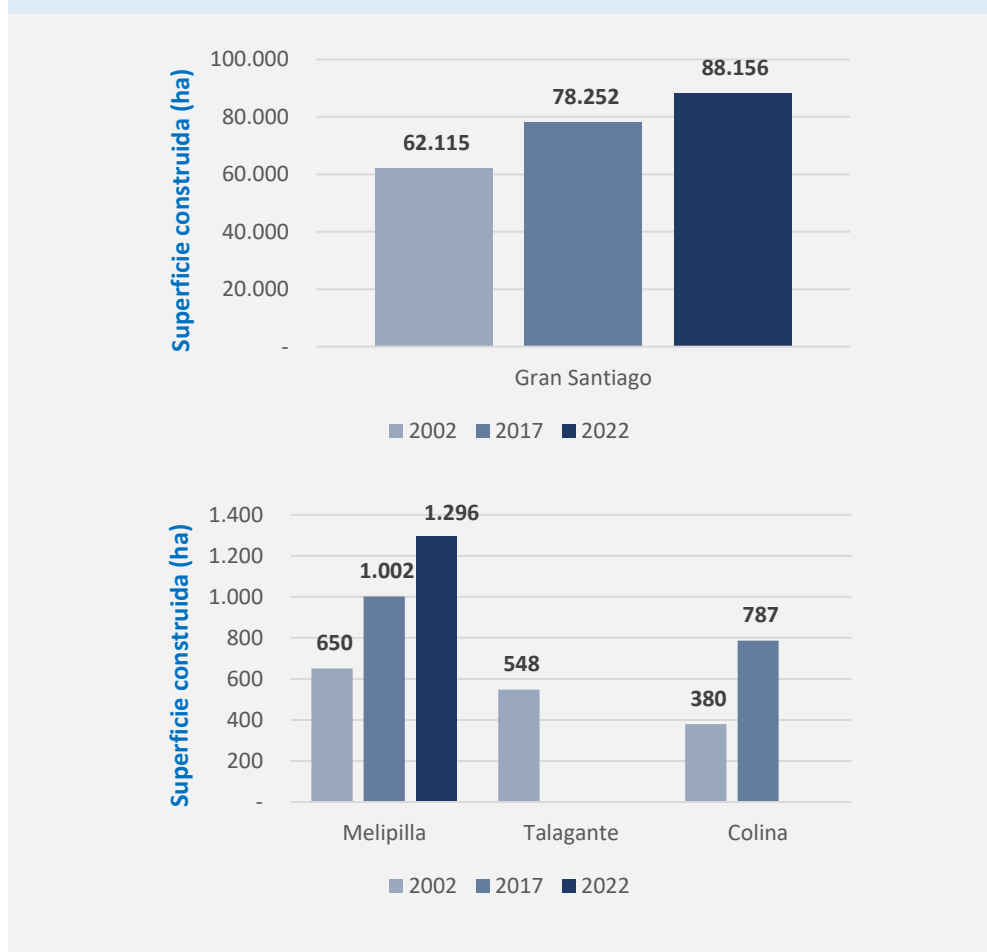
3.7.Región Metropolitana

La región tiene 68 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano lo forman los núcleos urbanos de las comunas de la Provincia de Santiago, además de las áreas urbanas de Puente Alto, Pirque, San José de Maipo, Colina, Lampa, San Bernardo, Padre Hurtado y Peñaflo, que adquieren la categoría de conurbación. Esta conurbación, denominada Gran Santiago, cuenta con superficies construidas secundarias denominadas Santa Elena, Lo Herrera y Lo Aguirre.

Gran Santiago tiene una superficie total de 88.156 hectáreas. En comparación con los Límites Urbanos establecidos por los Planes Reguladores Comunales, el centro urbano principal excede en un 5% la superficie planificada; además, se observan áreas de expansión fuera del límite normativo.

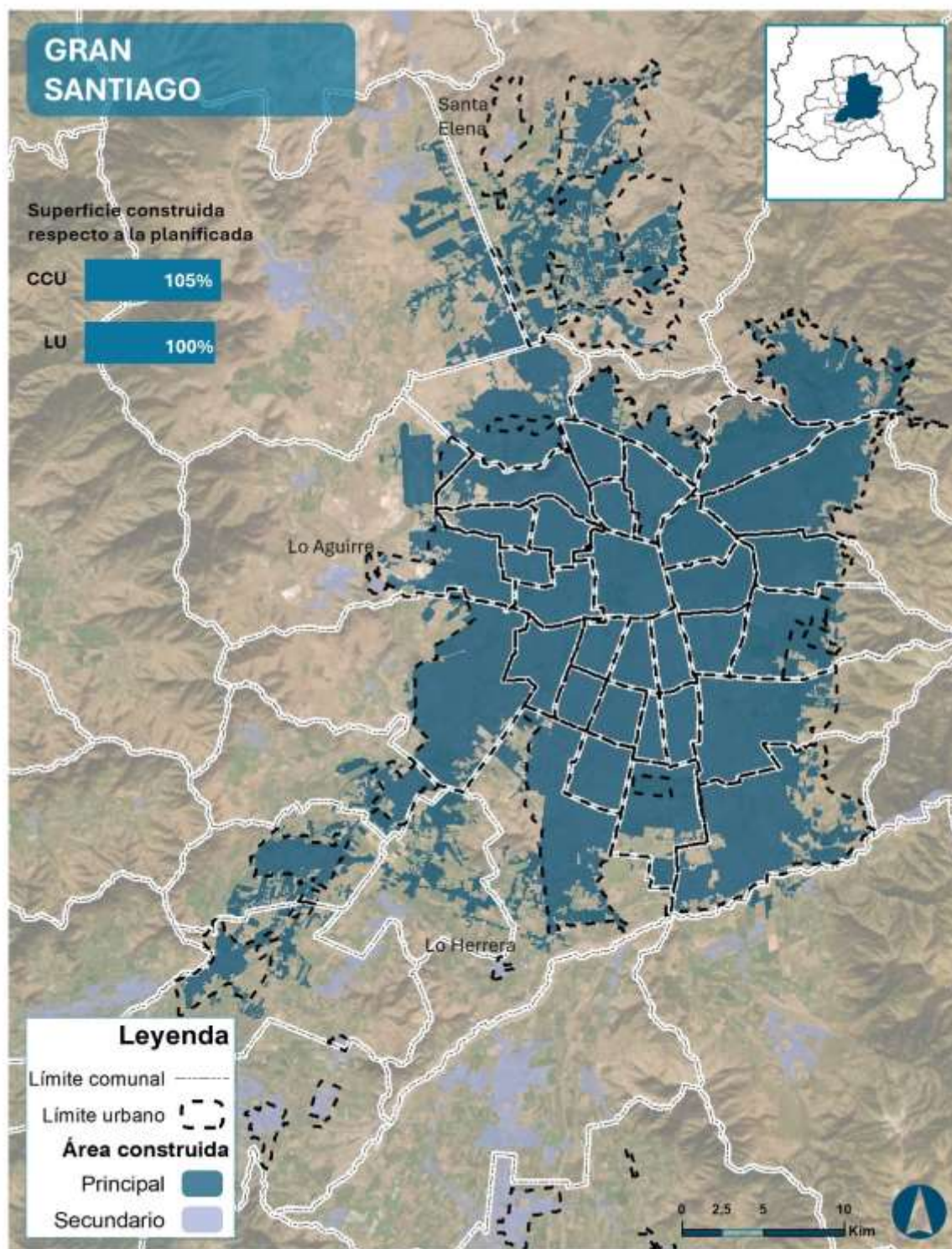
La Figura 20 y la 21 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región. El centro urbano de la provincia de Talagante pasó a ser parte del Gran Santiago en el año 2017. De igual modo, Colina se integró al Gran Santiago en 2022.

Figura 20. Crecimiento de las ciudades capitales entre los años 2002 - 2022



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 21. Continuo de Construcciones urbanas, Gran Santiago



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.8.Región del Libertador General Bernardo O’Higgins

La región tiene 116 asentamientos humanos, cuyo centro urbano está conformado por los núcleos urbanos de Rancagua y Machalí, además del sector de Gultro en Olivar y Los Lirios en Requínoa, que en conjunto adquieren la categoría de conurbación. Esta conurbación cuenta con superficies construidas secundarias denominadas Nogales, Alto Olivar y El Abra.

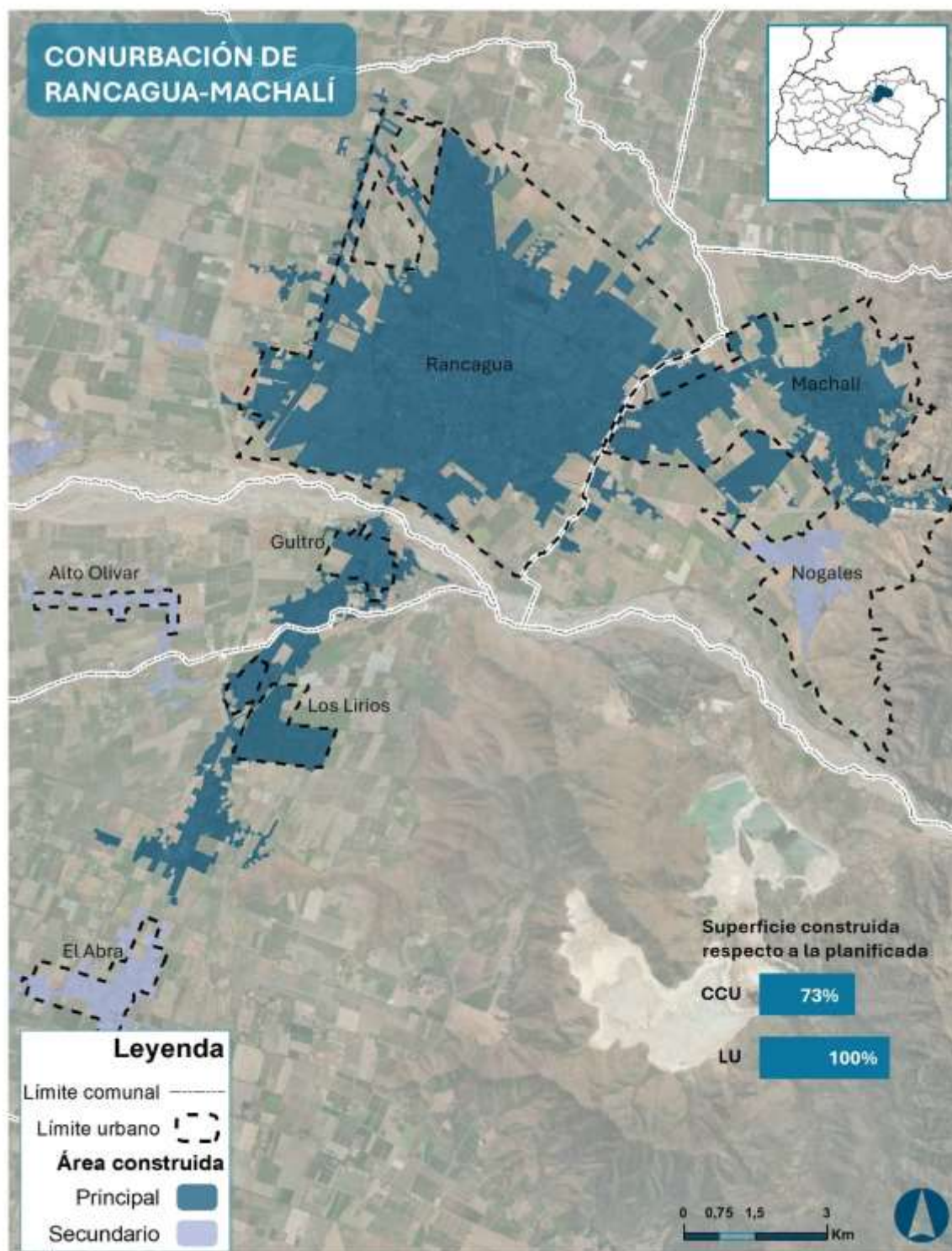
La conurbación Rancagua–Machalí tiene 5.842 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano establecido por los Planes Reguladores Comunales de Rancagua del año 1990, Machalí de 2007, Olivar de 1990 y Requínoa de 1987, el centro urbano principal cubre un 73% de la superficie planificada; sin embargo, se observan áreas de expansión fuera del límite normativo.

La Figura 22 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 23. Continuo de Construcciones urbanas, conurbación Rancagua – Machalí

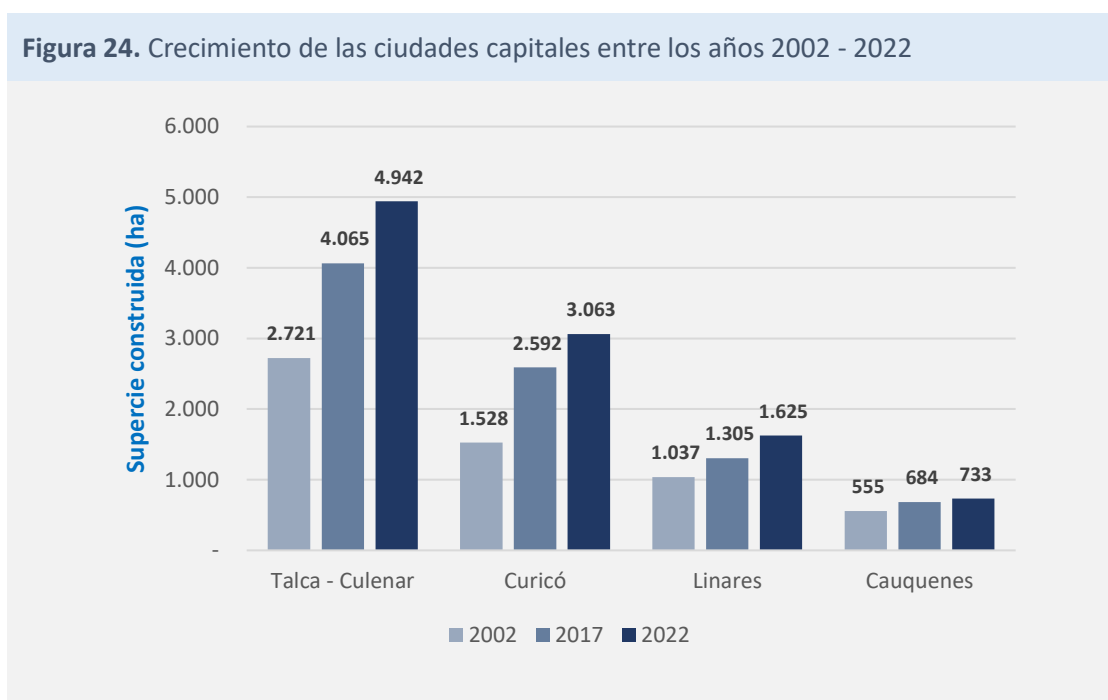


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.9. Región del Maule

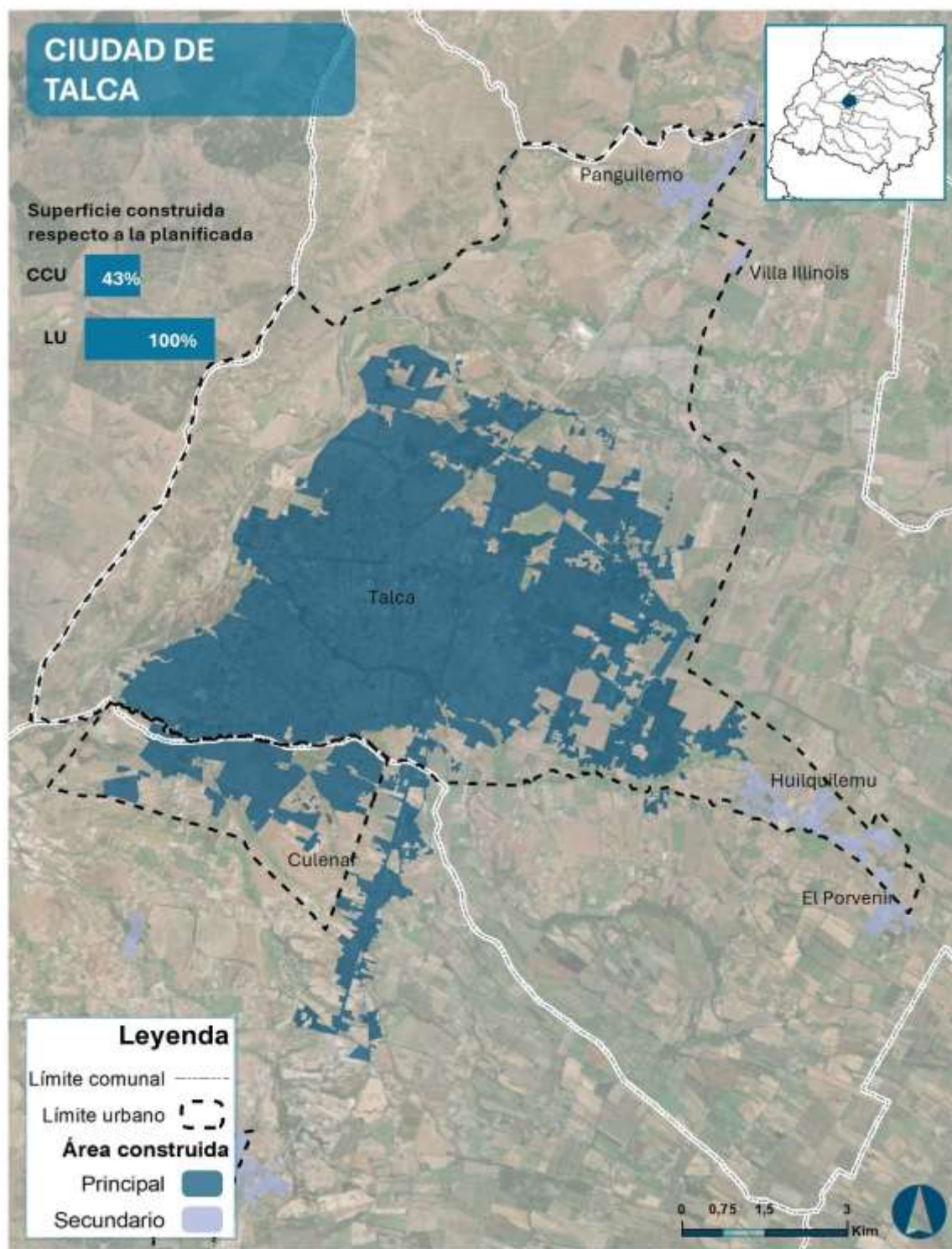
La región está conformada por 126 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano se encuentra conformada por el centro urbano de Talca y el sector de Culenar, comuna de Maule. Cuenta con superficies construidas secundarias denominadas Panguilemo, Villa Illinois, Huilquilemu y El Porvenir.

La ciudad de Talca tiene 4.942 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano, establecido por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Talca del año 2011 y por el PRC de Maule de 2019, el centro urbano principal cubre un 43% de la superficie planificada; sin embargo, se observan áreas de crecimiento fuera del límite normativo. La Figura 24 muestra la evolución de crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 25. Continuo de Construcciones urbanas, ciudad de Talca

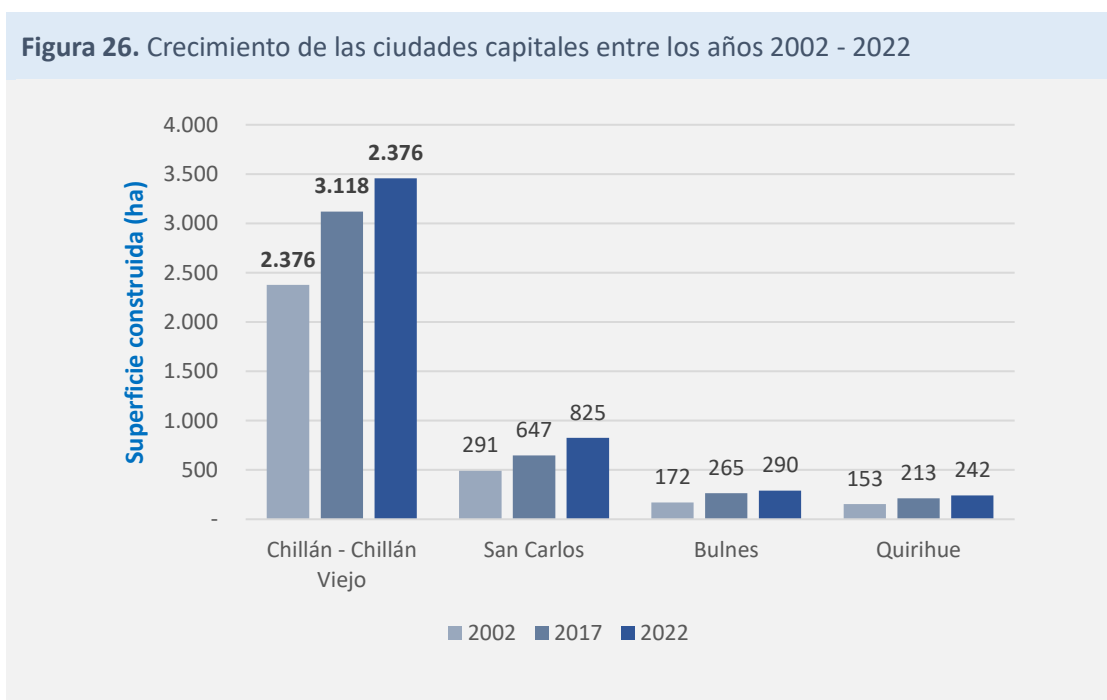


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.10. Región de Ñuble

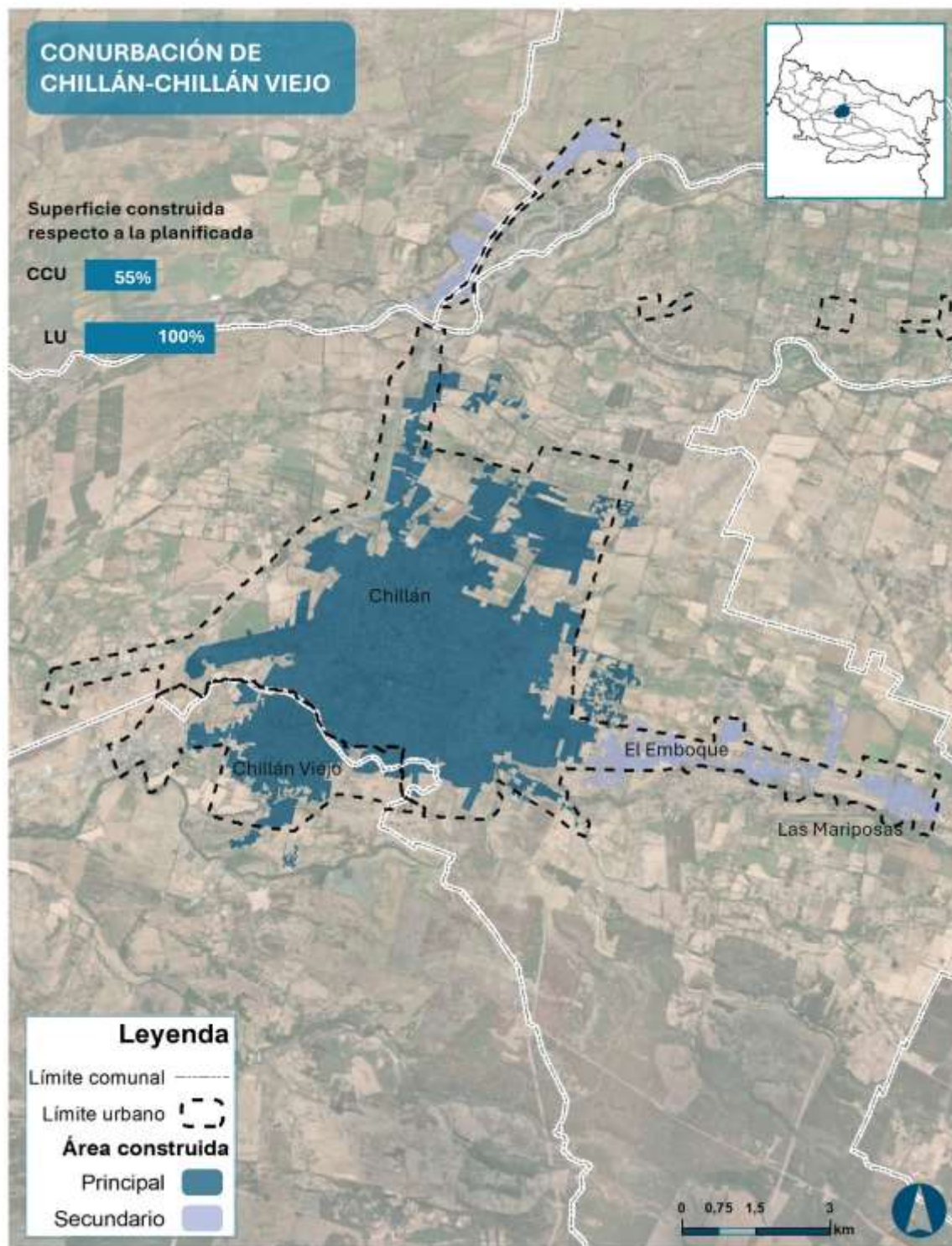
La región está compuesta por 48 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano está conformado por los núcleos urbanos de Chillán y Chillán Viejo, que en conjunto adquieren la categoría de conurbación. Esta conurbación cuenta con superficies construidas secundarias denominadas El Embosque y Las Mariposas.

La conurbación de Chillán y Chillán Viejo tiene 2375 hectáreas. El centro urbano principal cubre el 55% de la superficie planificada; pero hay áreas de expansión fuera del límite normativo. La Figura 26 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 27. Continuo de Construcciones urbanas, conurbación de Chillán - Chillán Viejo

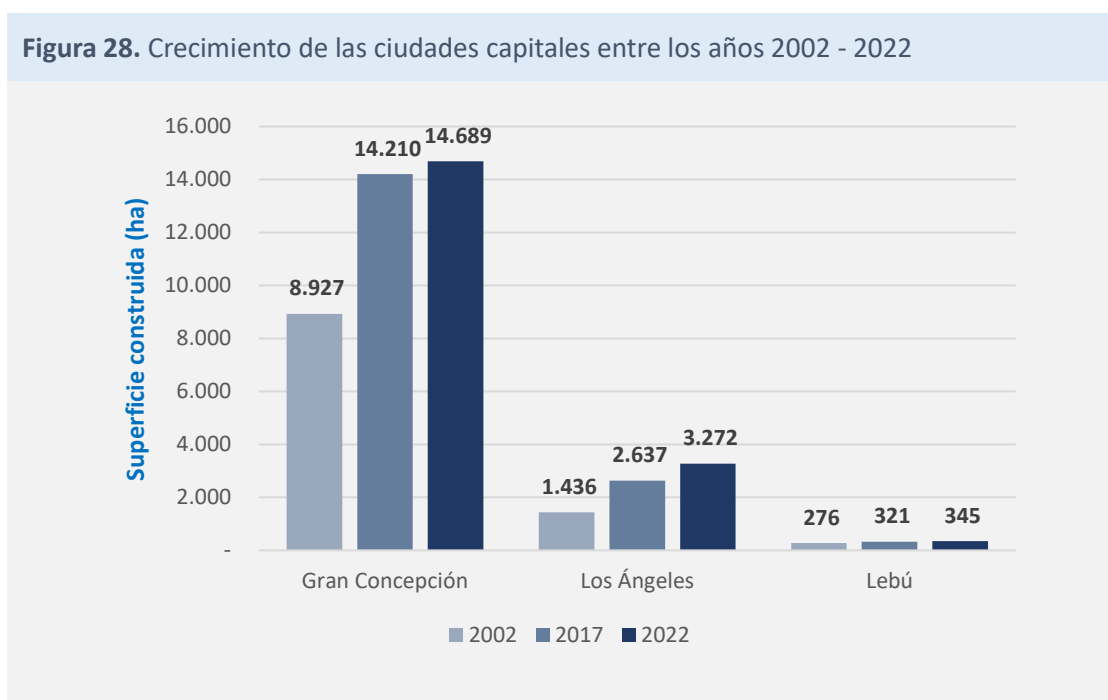


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.11. Región de Biobío

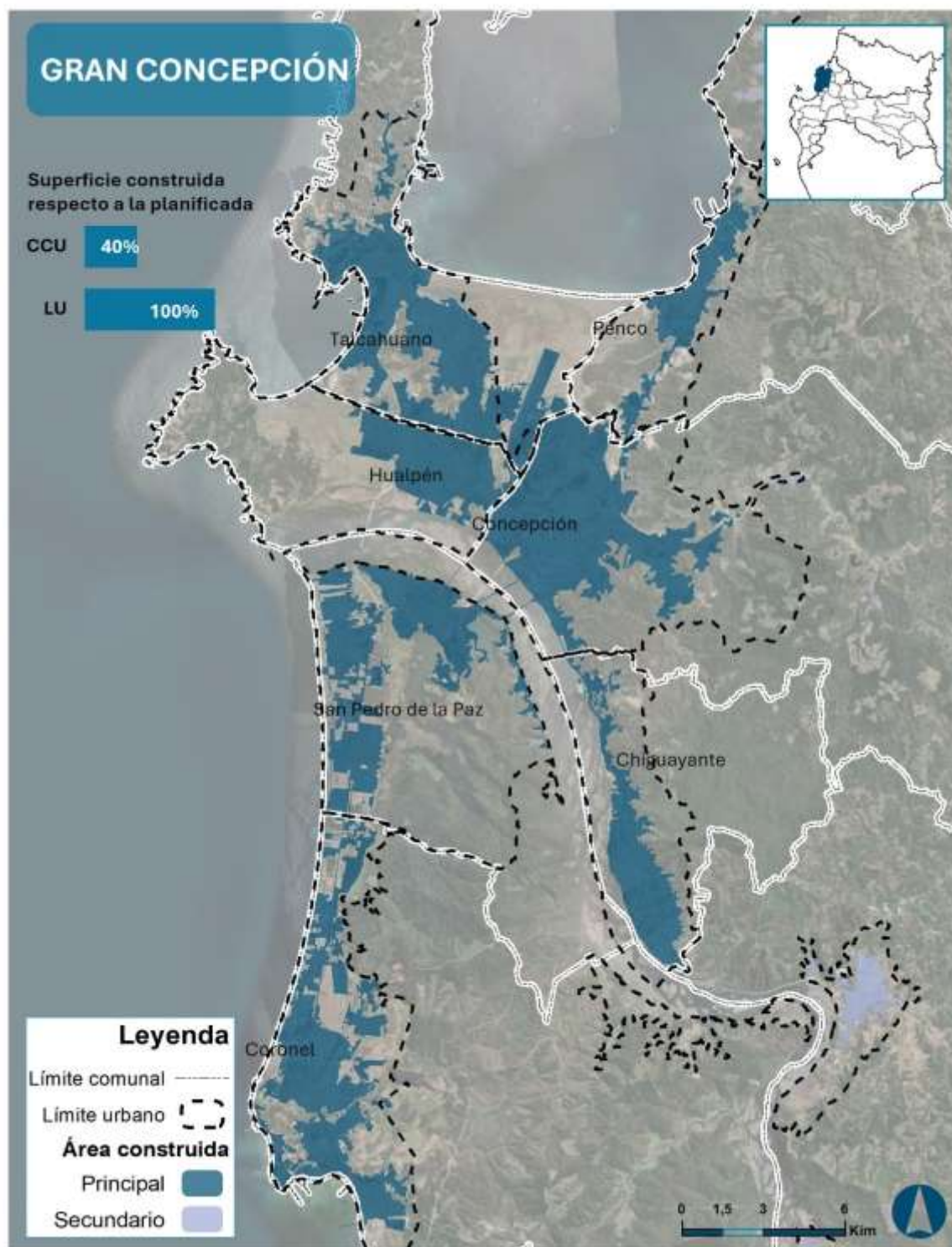
La región está compuesta por 74 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano está conformado por los núcleos urbanos de las comunas de Concepción, Coronel, Chiguayante, Hualpén, Penco, San Pedro de la Paz y Talcahuano, que en conjunto adquieren la categoría de conurbación. No cuenta con superficies construidas secundarias.

Esta conurbación, denominada Gran Concepción, tiene una superficie total de 8.927 hectáreas. En comparación con los Límites Urbanos establecidos por los Planes Reguladores Comunales, el centro urbano principal cubre un 40% de la superficie planificada; sin embargo, se observan áreas de expansión fuera del límite normativo. La Figura 28 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 29. Continuo de Construcciones urbanas, Gran Concepción



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.12. Región de La Araucanía

La región la forman 82 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano lo forman los centros urbanos de Temuco y Padre Las Casas, además, del sector de Cajón, comuna de Vilcún, tomando la categoría de Conurbación. Cuenta con una superficie construida secundaria denominadas Labranza.

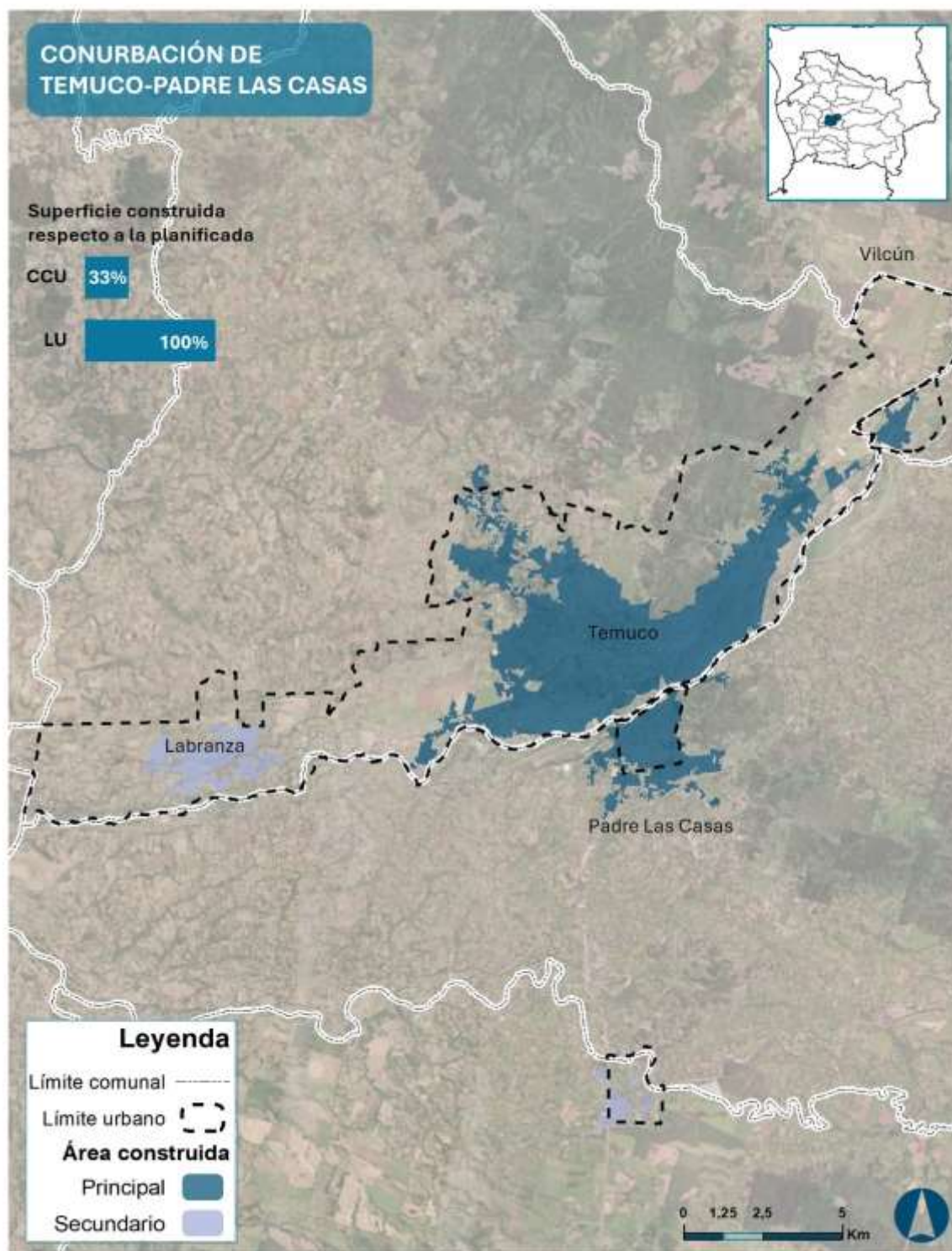
La conurbación de Temuco–Padre Las Casas tiene 4.720 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano, establecido por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Temuco del año 2010 y el PRC del año 1983 de Temuco vigente solo para Padre Las Casas, el centro urbano principal cubre un 33% de la superficie planificada; sin embargo, se observan áreas de crecimiento fuera del límite normativo.

La Figura 30 muestra la evolución de crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 31. Continuo de Construcciones urbanas, conurbación Temuco – Padre Las Casas

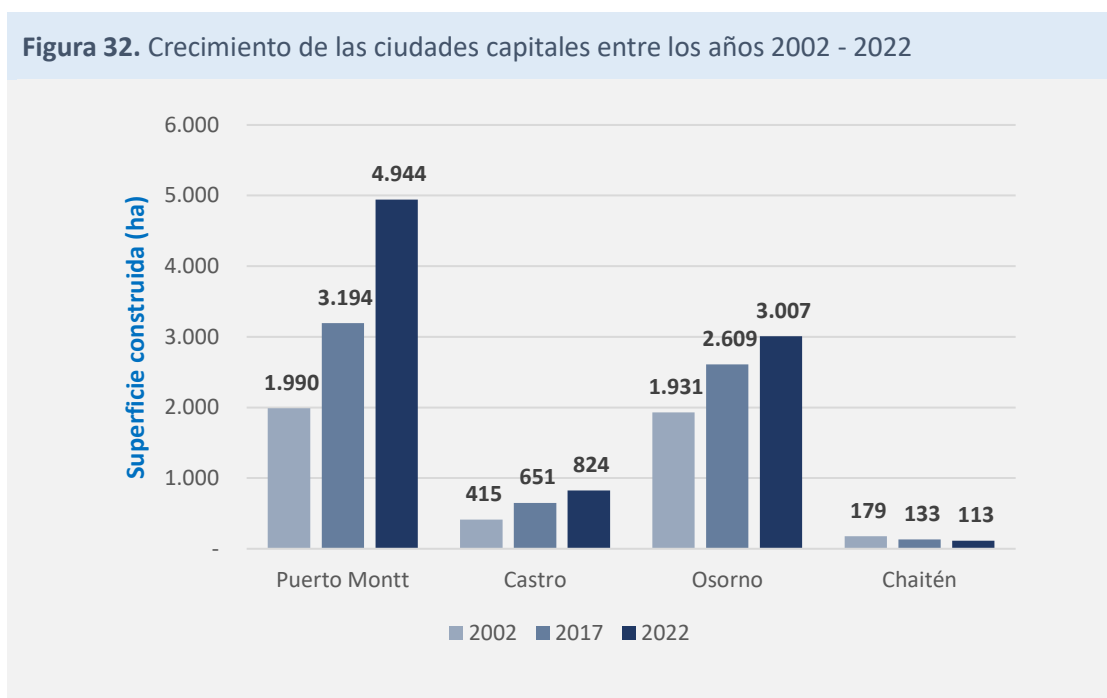


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.13. Región de Los Lagos

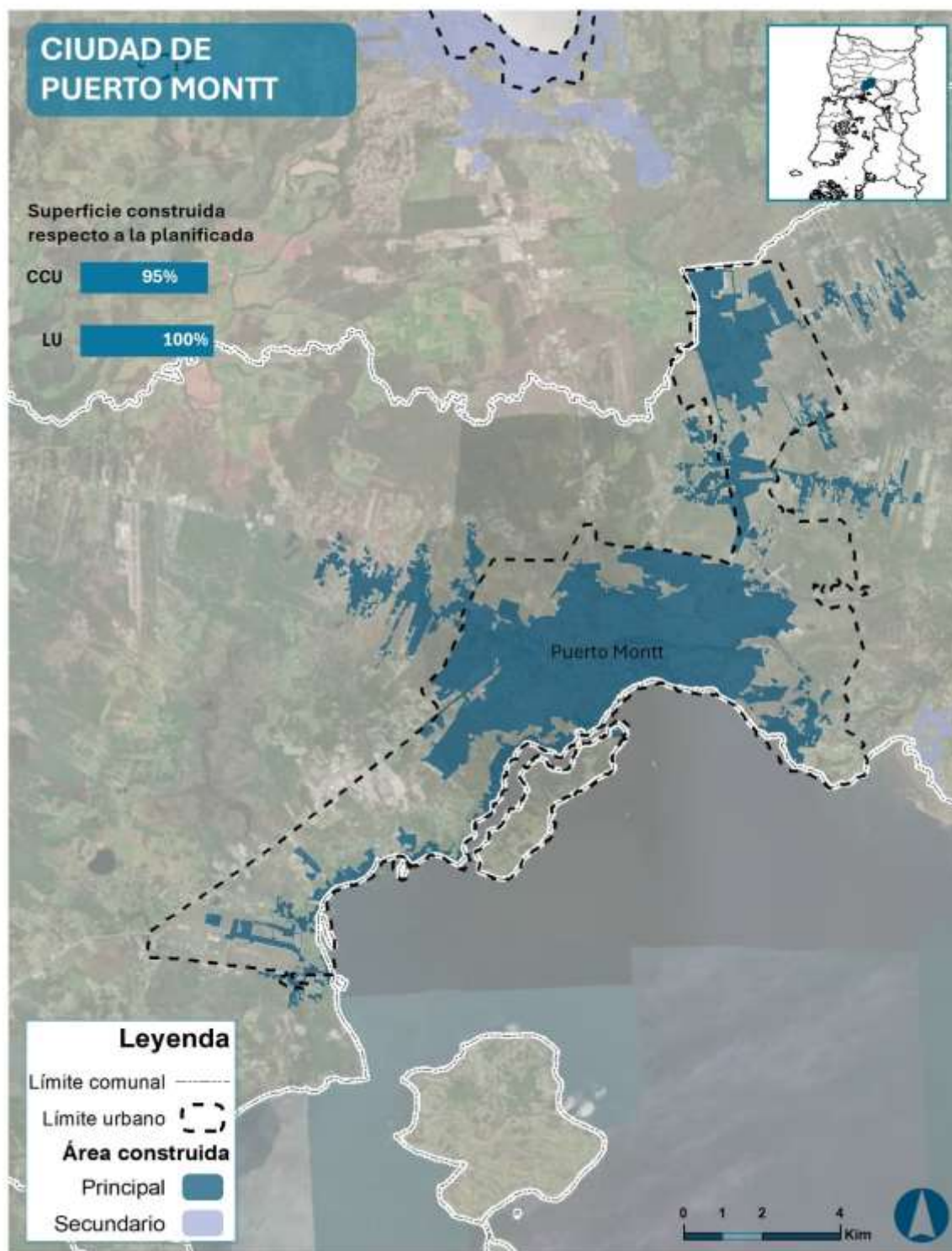
La región está compuesta por 63 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es Puerto Montt, la capital regional. La ciudad de Puerto Montt abarca el núcleo urbano de la comuna del mismo nombre y no cuenta con superficie construida secundaria.

La ciudad tiene una superficie de 4.944 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano del Plan Regulador Comunal del 2009, el centro urbano principal cubre el 95% de la superficie planificada; pero se observan áreas de expansión más allá del límite normativo. La Figura 32 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 33. Continuo de Construcciones urbanas, ciudad de Puerto Montt



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.14. Región de Los Ríos

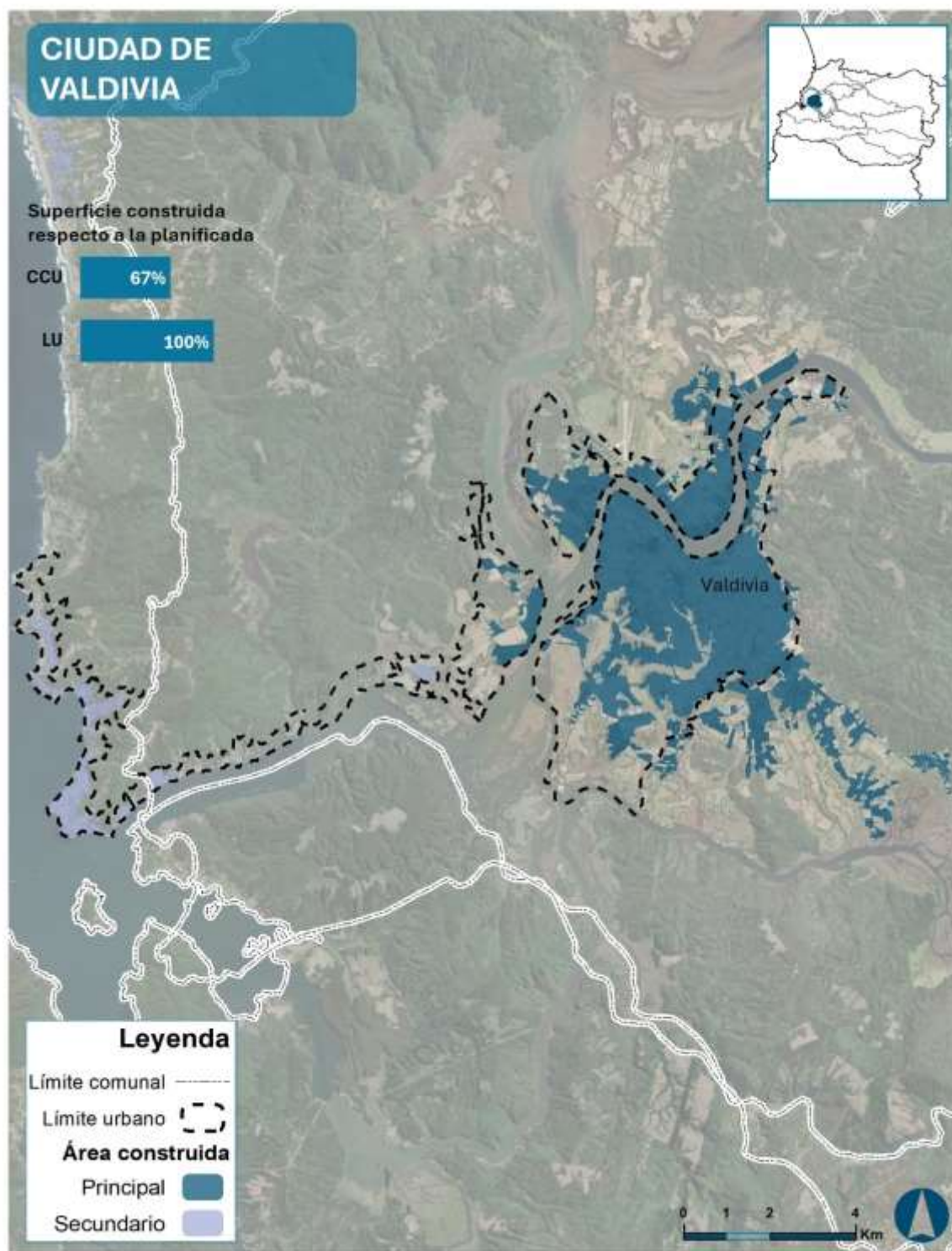
La región está compuesta por 42 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es Valdivia, la capital regional. La ciudad de Valdivia abarca el núcleo urbano de la comuna del mismo nombre y no cuenta con superficie construida secundaria.

La ciudad tiene 2.993 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano del Plan Regulador Comunal (PRC) de 1988, el centro urbano principal cubre el 67% de la superficie planificada; pero se observan áreas de expansión más allá del límite normativo. La Figura 24 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 35. Continuo de Construcciones urbanas, ciudad de Valdivia



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.15. Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo

La región está compuesta por 42 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es Coyhaique, la capital regional. La ciudad de Coyhaique abarca el núcleo urbano de la comuna del mismo nombre y no cuenta con á superficie construida secundaria.

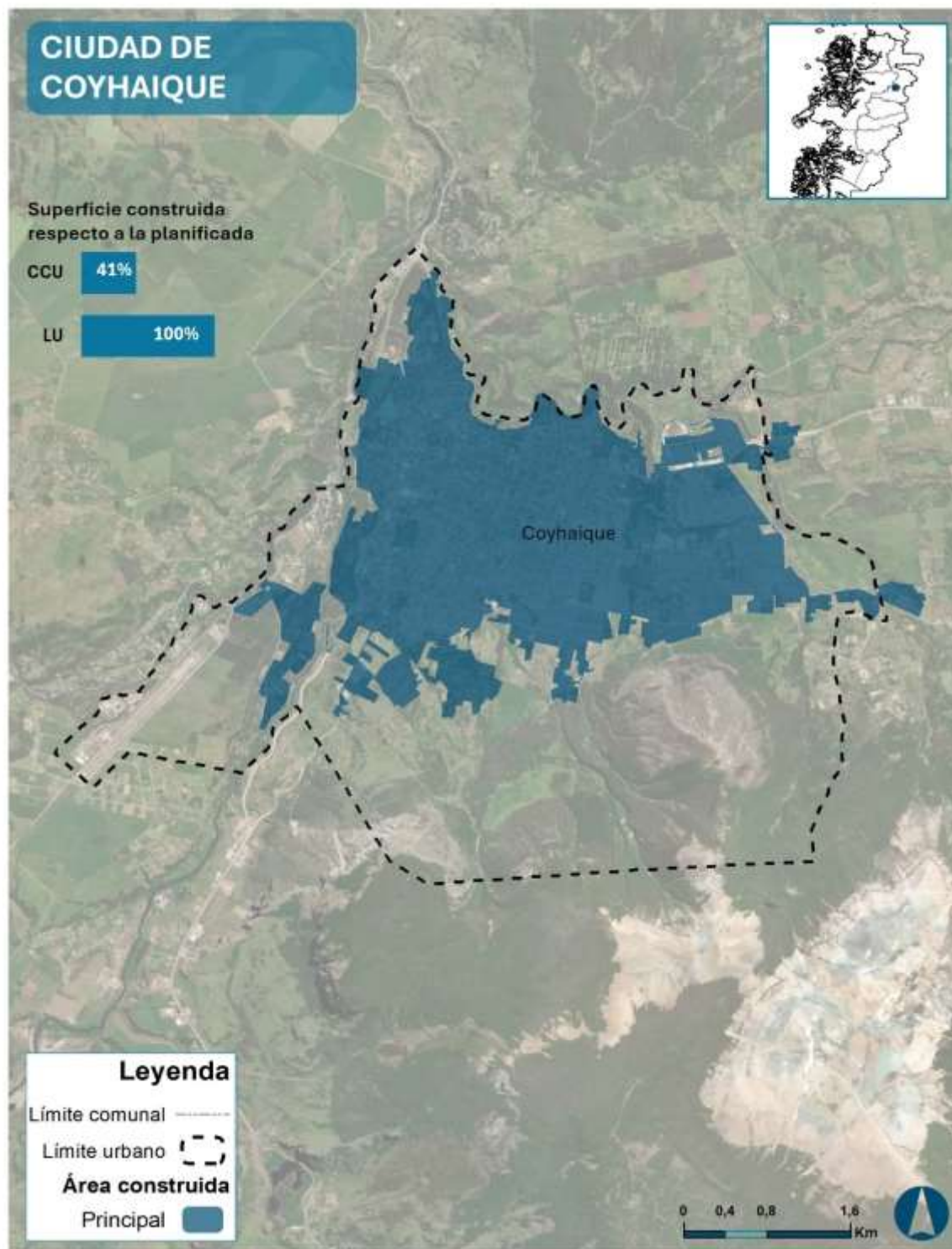
La ciudad tiene una superficie de 1.049 hectáreas. En comparación con el Límite Urbano establecido por el Plan Regulador Comunal (PRC) del año 1997, el centro urbano principal cubre el 41% de la superficie planificada; sin embargo, se observan áreas de expansión más allá del límite normativo.

La Figura 36 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 37. Continuo de Construcciones urbanas, ciudad de Coyhaique

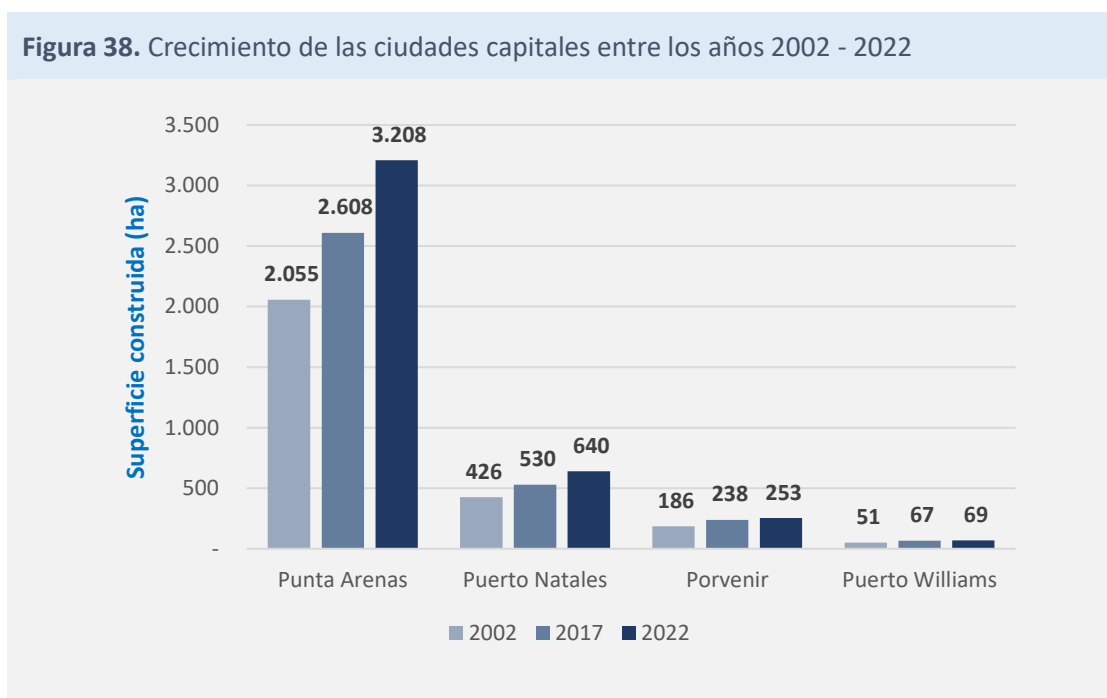


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

3.16. Región de Magallanes y de la Antártica Chilena

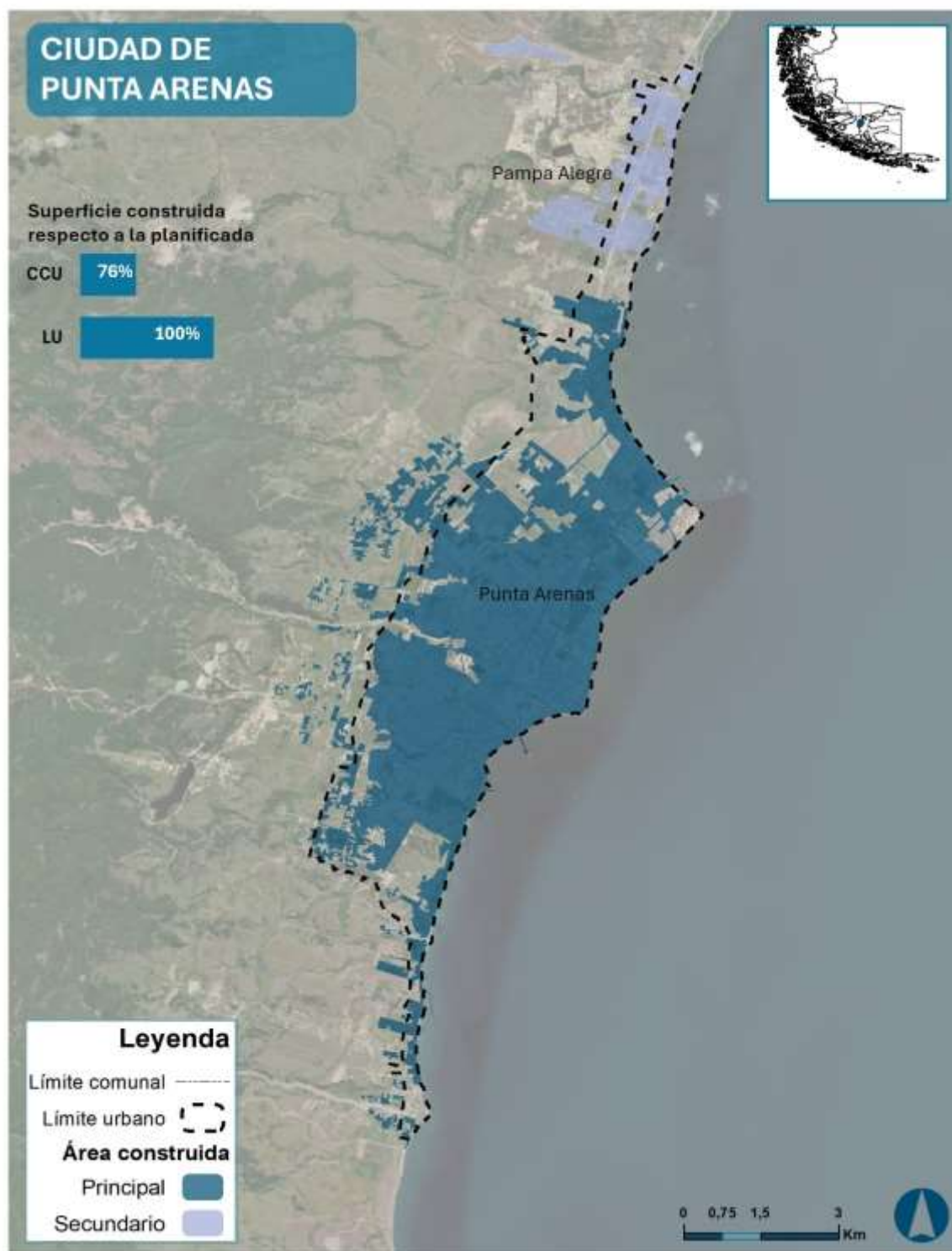
La región está compuesta por 17 asentamientos humanos, cuyo principal centro urbano es Punta Arenas, la capital regional. La ciudad de Punta Arenas abarca el núcleo urbano de la comuna del mismo nombre y cuenta con un área secundaria denominada Pampa Alegre.

La ciudad tiene una superficie de 3.207 hectáreas. El centro urbano principal cubre el 76% de la superficie planificada comparado con el Límite Urbano del 2016; pero se observan áreas de expansión más allá del límite normativo. La Figura 38 muestra la evolución del crecimiento entre los años 2002, 2017 y 2022 de las ciudades capitales de la región.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

Figura 39. Continuo de Construcciones urbanas, ciudad de Punta Arenas



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, 2024.

4. CONSIDERACIONES FINALES

Las ciudades en Chile han experimentado un crecimiento significativo, a menudo extendiéndose más allá de los límites establecidos por la planificación territorial. Este fenómeno se debe a diversos factores, entre ellos la búsqueda de terrenos más económicos y amplios en las zonas periféricas, que son atractivos tanto para desarrollos residenciales como para proyectos industriales y comerciales. Esta expansión periférica, aunque responde a la demanda de nuevos espacios, genera desafíos significativos para la planificación urbana, ya que muchas veces ocurre sin una adecuada coordinación con los instrumentos de planificación territorial vigentes.

Uno de los principales retos es que los planes reguladores suelen quedar desfasados en relación con el crecimiento real de las ciudades. Este desfase contribuye a un desarrollo urbano disperso y fragmentado, que no sólo encarece la provisión de servicios básicos, sino que también afecta la cohesión del espacio urbano. Además, la falta de actualización oportuna de estos instrumentos perpetúa la expansión descontrolada de la periferia, agravando problemas como la fragmentación territorial y la ineficiencia en la prestación de servicios públicos.

Es fundamental, por lo tanto, revisar y actualizar las políticas de uso del suelo, promoviendo una densificación equilibrada y la reutilización de áreas subutilizadas dentro del tejido urbano existente. Esto permitiría no sólo contener la expansión desmedida, sino también fomentar un desarrollo urbano más sostenible y equitativo. La planificación territorial debe adoptar una perspectiva integradora que considere las dinámicas entre las comunas vecinas y fomente un crecimiento que responda tanto a las necesidades locales como a los desafíos metropolitanos.

Por otro lado, es crucial evitar el crecimiento urbano en áreas de riesgo, como zonas propensas a inundaciones, deslizamientos de tierra o terremotos, así como en ecosistemas biológicamente sensibles, como humedales, bosques nativos y áreas costeras. La expansión en estos territorios no sólo pone en peligro la seguridad de las personas y las infraestructuras, sino que también amenaza la biodiversidad y los servicios ecosistémicos que son fundamentales para el bienestar humano y ambiental. La planificación territorial debe incorporar criterios estrictos de sostenibilidad y prevención, priorizando la conservación de estos espacios y asegurando que el desarrollo urbano se realice en áreas seguras y ambientalmente adecuadas.

Finalmente, es esencial que la planificación territorial contemple plazos más ajustados entre la elaboración y la implementación de los planes, asegurando que estos reflejen la realidad y las necesidades actuales de las ciudades. Sólo así se podrá lograr un crecimiento urbano ordenado, que maximice las ventajas de la urbanización y minimice sus impactos negativos, favoreciendo un desarrollo más cohesionado y sostenible a largo plazo.

5. BIBLIOGRAFÍA

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2021). *Dinámica de Crecimiento Urbano de las Ciudades Chilenas*: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.pl?id=c6405227129f2a8a90eed783b9c29ba2>

Instituto Nacional de Estadísticas & Ministerio de Vivienda y urbanismo. (2019). *Metodología Para Medir el Crecimiento Físico de los Asentamientos Humanos en Chile*. Medición 2018: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.pl?id=0d06b6488320835ffa801f9c4f0fd52a>

