**MODIFICACION ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

**TÍTULO VI - DECRETO INTEGRACIÓN SOCIAL**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NORMA VIGENTE** | **NORMA PROPUESTA** | **OBSERVACIONES** |
| **Artículo 6.1.2.**  Para los efectos del presente Título se entiende por:  **Vivienda económica**: ……  **Vivienda social**: ……  **Vivienda progresiva**: ……  **Infraestructura sanitaria**: …… | **Artículo 6.1.2.**  Para los efectos del presente Título se entiende por:  **Proyecto de viviendas integradas:** Aquel proyecto residencial, emplazado en “Zonas de Integración Urbana”, que induce o colabora a mejorar los niveles de integración social urbana por mezclar unidades de vivienda destinadas a distintos grupos socioeconómicos y cumplir con las demás exigencias que señala este reglamento.  **Vivienda económica**: ……  **Vivienda social**: ……  **Vivienda progresiva**: ……  **Infraestructura sanitaria**: ……  **“Zona de Integración Urbana”:** Área que **conforma** un polígono determinado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.13., en la que se podrán otorgar beneficios de normas urbanísticas a proyectos de viviendas integradas, según lo establecido en el artículo 6.1.14. |  |
| **Artículo 6.1.8.** A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:   * Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto. * Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial. * Zonas de riesgo. * Uso de suelo. * Dotación de estacionamientos. * Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%. * Vialidad.   Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:   * No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m. * No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción. * Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común. | **Artículo 6.1.8.** A los proyectos residenciales que cuenten exclusivamente con viviendas económicas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado, solo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:   * Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto. * Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial. * Zonas de riesgo. * Uso de suelo. * Dotación de estacionamientos. * Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%. * Vialidad.   Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:   * No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m. * No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción. * Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.   Los beneficios normativos contemplados en este artículo, no serán aplicables a los proyectos de viviendas integradas definidos en el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza. |  |
| **-** | **Artículo 6.1.13.** Las Zonas de Integración Urbana se determinarán mediante el siguiente procedimiento:   1. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá proponer Zonas de Integración Urbana de oficio, a solicitud de una Municipalidad o de cualquier interesado, en un área determinada, siempre que cumpla con cuatro o más de las características que a continuación se especifican:    * 1. Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a establecimientos educacionales públicos con dos o más niveles de educación (prebásica, básica y media);      2. Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a establecimientos públicos de salud, con excepción de cementerios y crematorios;      3. Estar dentro de un radio de 300 metros, contados desde un punto de acceso al sistema de transporte público, entre los que se incluyen paraderos de buses, taxibuses, taxis colectivos o estaciones de tren urbano;      4. Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a un equipamiento comercial, deportivo o cultural, de escala mediana o mayor;      5. Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a un parque o área verde pública de una superficie mayor a 5.000 metros cuadrados.      6. Estar a una distancia máxima de 200 metros contados desde el eje de una vía de servicio o de rango superior existente.   Para que cualquiera de las características señaladas sea considerada como válida, será requisito adicional que desde cualquier punto al interior de dichas áreas, se pueda acceder peatonalmente a los establecimientos, equipamientos, áreas vías y demás elementos mencionados, sin salir del área respectiva.  Excepcionalmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a proposición de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva, podrá iniciar el procedimiento de definición de Zonas de Integración Urbana en áreas que no cumplan con los cuatro requisitos mínimos exigidos en el encabezado de este literal, siempre y cuando exista una inversión pública con permiso, en ejecución, o con recomendación favorable en el sistema nacional de inversiones que asegure el cumplimiento de las condiciones estipuladas en un plazo no mayor a dos años.  Asimismo, cuando un área determinada cumpla con el requisito descrito en el numeral v) anterior, respecto a un parque o área verde públicos, solo se requerirá que esta cumpla con dos o más características adicionales para poder establecer la Zona de Integración.   1. A continuación, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva, deberá definir el polígono específico correspondiente a la Zona de Integración Urbana, considerando los contenidos establecidos en el artículo 6.1.14 de esta Ordenanza. 2. La definición de la Zona de Integración Urbana y sus contenidos, deberán remitirse a la municipalidad o municipalidades cuyo territorio comunal esté comprendido en ella, las que tendrán un plazo máximo de 60 días corridos, contados desde su recepción, para emitir observaciones. 3. El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva ponderará las observaciones realizadas por los municipios, si las hubiere, y fundado en ellas podrá modificar la propuesta, remitiendo los antecedentes de la Zona de Integración Urbana al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su aprobación mediante Resolución. De no presentar observaciones las municipalidades dentro de plazo, la propuesta será enviada al Ministerio sin más trámite. 4. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicará en el Diario Oficial la Resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, que incluirá los contenidos descritos en el artículo 6.1.14. Todas las resoluciones se publicarán en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. |  |
| **-** | **Artículo 6.1.14.** La propuesta de Zona de Integración Urbana de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que se someterá a consulta municipal, deberá contener:   1. Plano del polígono de la Zona de Integración Urbana; 2. Beneficios de normas urbanísticas para la generación de viviendas aplicables a la Zona de Integración Urbana, consistentes en aumentos porcentuales respecto de todas o algunas de las siguientes normas urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial vigente: coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores, altura máxima de edificación y densidad máxima.   Los aumentos porcentuales respecto de las normas urbanísticas se determinarán a través de un estudio, elaborado la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, sobre la base de una metodología que será aprobada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante resolución, y deberá considerar al menos lo siguiente:   * + 1. Las edificaciones y los volúmenes permitidos por la normativa vigente del Plan Regulador correspondiente al área en que se encuentra la Zona de Integración Urbana;     2. La diferencia entre el desarrollo inmobiliario permitido en la zona y el que se produciría de otorgarse beneficios, sin generar impactos negativos en el entorno;     3. La capacidad actual y futura de los equipamientos y servicios cuya demanda aumentará en caso de ejecutarse proyectos de viviendas integradas al interior de la zona de integración urbana.     4. La relación entre los beneficios normativos y los porcentajes mínimos de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado que deberán incluir los Proyectos de Viviendas Integradas, incluida la fundamentación de dicha relación.   Cuando los aumentos porcentuales de las normas urbanísticas aludidas en el primer párrafo de este literal no superen un veinte por ciento, el estudio podrá incluir solo los contenidos descritos en la letra iv) anterior.  Los aumentos porcentuales de las normas urbanísticas que superen el cincuenta por ciento requerirán, para efectos de ser incluidas en la propuesta final de resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, contar con la opinión favorable de la Municipalidad en el marco de las observaciones que pueda emitir conforme al artículo 6.1.13. de esta Ordenanza. Esta última exigencia no será aplicable cuando se trate de un aumento en la altura máxima de edificación, de dos a cuatro pisos.  Con todo, los beneficios de normas urbanísticas, no podrán superar el cien por ciento, respecto de las normas vigentes.   1. Plazo de vigencia de la Zona de Integración Urbana a partir de su fecha de publicación, que no podrá ser menor a cinco años. Sin embargo, la Zona perderá su vigencia si se modifican las normas urbanísticas que la afectan; 2. Porcentajes mínimos de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado que deberán incluir los Proyectos de Viviendas Integradas, que se determinarán en base al estudio del literal b) anterior, y que no podrán ser inferiores al 30% del incremento de unidades de vivienda que permitan los beneficios de normas urbanísticas otorgados. Estos porcentajes, deberán establecerse en función a los incrementos de las normas urbanísticas a que se refiere el literal a) de este artículo, y podrán detallar la distribución según los programas habitacionales existentes, siempre que dicha distribución sea fundamentada en el estudio ya mencionado.   Las unidades a que se refiere el párrafo anterior, se calcularán tomando como base de cálculo, la cantidad de unidades de vivienda incrementadas por la aplicación de beneficios de normas urbanísticas. Cuando de la aplicación del cálculo señalado resulte una fracción de unidad de vivienda, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.4.8. de esta Ordenanza.  Cada unidad de vivienda destinada a beneficiarios de programas habitacionales del Estado deberá cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el reglamento del programa correspondiente. ;   1. El porcentaje mínimo de viviendas que deberá ser destinado en arriendo por beneficiarios de programas habitacionales del Estado creados para estos efectos, que no podrá ser inferior al 30% del total de viviendas adicionales que se obtengan a partir del aumento de unidades adicionales según el literal anterior. |  |
| **-** | **Artículo 6.1.15.** Para ser considerados como Proyectos de Viviendas Integradas y acceder a los beneficios de normas urbanísticas, los proyectos habitacionales deberán cumplir con las siguientes condiciones:   * 1. Emplazarse en una Zona de Integración Urbana, a que hace referencia el artículo 6.1.13. de esta Ordenanza.   2. Cumplir con los requisitos y condiciones señalados en la resolución que aprueba la respectiva Zona de Integración Urbana, en la que se emplazará el proyecto.   A los Proyectos de Viviendas Integradas ubicados en una Zona de Integración Urbana, solo les serán aplicables las siguientes normas urbanísticas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:   * + 1. Coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo y de pisos superiores, altura máxima de edificación y densidad máxima, que podrán ser incrementadas en el porcentaje que determine la Resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana.     2. Áreas de riesgo y de protección     3. Uso de Suelo     4. Rasantes y distanciamientos, respecto de los predios vecinos al proyecto     5. Antejardines y rasantes con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial     6. Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública   Lo anterior deberá quedar consignado tanto en la solicitud de aprobación de anteproyecto de loteo de viviendas con construcción simultánea o conjunto de viviendas sociales y económicas, como en la solicitud de aprobación de proyecto de loteo de viviendas con construcción simultánea o de proyecto de conjunto de viviendas sociales o económicas, y en las respectivas resoluciones de aprobación y permiso de edificación, según corresponda. |  |
| **-** | **Artículo 6.1.16.** Los Servicios de Vivienda y Urbanización, deberán adquirir y dar en arrendamiento las unidades de vivienda contempladas en un Proyecto de Viviendas Integradas que correspondan a los porcentajes obligatorios establecidos en la resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, según lo que establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus programas para el arriendo de viviendas. Adicionalmente, esta obligación podrá ser cumplida por otra institución pública o privada que cuente con autorización del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo.  Asimismo, dichas unidades de vivienda deberán ser dadas en arrendamiento a beneficiarios de programas para el arriendo de viviendas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por sus propietarios. Estas unidades quedarán gravadas con prohibición de enajenar, en favor del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, durante un período de veinte años, a partir de la fecha de su recepción municipal definitiva.  Las unidades de vivienda a las que se refieren los incisos precedentes, al igual que aquellas a que se refiere el artículo 6.1.14. d), de esta Ordenanza, deberán ser singularizadas en las solicitudes y aprobaciones que corresponda y en el permiso de edificación respectivo, estableciéndose en ellos la cantidad y unidades de vivienda que quedarán bajo dicha condición. Para dichos efectos, deberán adjuntarse a la solicitud de permiso de edificación respectiva, las cauciones que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga para asegurar, por medio de los Servicios de Vivienda y Urbanización, la correcta asignación y utilización de dichas unidades. |  |