



MINUTA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO VECINAL, PARA PERMITIR QUE PUEDAN ACCEDER POR PASAJES

Departamento de Planificación y Normas Urbanas
División de Desarrollo Urbano

I. PROBLEMA O NECESIDAD QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN

El año 2009 se modificó el artículo 2.3.3. de la OGUC y se agregó, en el numeral 1, relativo a los “Pasajes en general”, una limitación respecto de los usos que podían acceder por este tipo de vías, siendo el equipamiento uno de ellos. Dicha modificación, aun cuando no quedó explicitado en algún considerando, apuntaba a no generar impactos viales negativos en el entorno de estas vías que tienen la menor jerarquía dentro de la red vial, especialmente porque se conocieron casos de hoteles y grandes condominios accediendo por pasajes.

El tercer párrafo del numeral 1 del artículo 2.3.3. de la OGUC quedó así:

“Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.”

No obstante, con el transcurrir del tiempo, fueron apareciendo casos conocidos por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, en que dicha limitación afectaba a diversos loteos existentes en el país los que, con anterioridad a dicho cambio normativo, habían sido diseñados dejando sitios destinados a equipamiento con acceso por pasajes del mismo loteo.

Estos terrenos destinados a equipamiento, tal como lo disponen los artículos 70 y 135 de la LGUC y 2.2.5. de la OGUC, debían ser cedidos gratuitamente a los municipios, quienes, con posterioridad, y ante la necesidad de construir en ellos equipamientos, principalmente destinados a sedes sociales, se han visto impedidos de hacerlo por la limitación mencionada, contenida en el artículo 2.3.3. de la OGUC.

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto, el objetivo de la presente propuesta de modificación es permitir que los “equipamientos vecinales” se puedan localizar en pasajes, dentro de las excepciones que actualmente alberga la normativa, para lo cual se requiere precisar el alcance de dicha escala de equipamiento, contenida, además, en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

III. PRINCIPALES ASPECTOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

A modo de síntesis, las modificaciones abordadas en el presente decreto se resumen en las siguientes acciones:

1. Se incorpora una nueva excepción para que los pasajes puedan considerarse como acceso para los equipamientos vecinales de clase social en el numeral 1 del artículo 2.3.3. de la OGUC.

EFFECTOS ESPERADOS: Con esta modificación se espera dar solución a la problemática a la que se ven enfrentadas diversas municipalidades, las que, teniendo bajo su dominio terrenos destinados a equipamiento fruto de los traspasos de terrenos provenientes de loteos, no pueden construir equipamientos vecinales (sedes sociales) en ellos.

Se espera que esta modificación no impacte negativamente la movilidad dado el umbral propuesto, sin perjuicio que igualmente deberán ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad al que se hace referencia en el artículo 171 de la LGUC.

2. Se incorpora un nuevo numeral 5 en el artículo 2.1.36. de la OGUC, que precisa qué se entiende por equipamientos vecinales,

EFFECTOS ESPERADOS: Con esta modificación se espera que la excepción de acceso a equipamientos por pasajes no afecte el espíritu que inspiró la modificación de 2009 al momento de establecer restricciones a los usos de suelo que acceden por pasajes, dado que la modificación propone que los equipamientos vecinales sean aquellos que no tienen una carga de ocupación alta, dejándola hasta 100 personas, se estima que se respeta la gradualidad de las escalas de equipamiento contenidas en el artículo 2.1.36. de la OGUC, haciendo notar que, por dicho umbral, los equipamientos vecinales no podrán ser considerados como “edificios de uso público”, según la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la misma Ordenanza.

Como segundo efecto positivo, se espera clarificar qué se entiende por los equipamientos vecinales a los que se refiere tanto la LGUC en su artículo 45, para la aplicación de las enmiendas a los PRC, como la OGUC.

3. Se modifica el artículo 2.1.13. precisando la aplicación de la enmienda para la localización de equipamientos vecinales.

EFECTOS ESPERADOS: Con esta modificación se espera dar mayor aplicabilidad a las enmiendas, que actualmente permite el artículo 45 de la LGUC, pero que es una herramienta que casi no se usa.

En el artículo 45 de la LGUC que se transcribe parcialmente a continuación, y cuyo inciso segundo se refiere a la facultad de efectuar enmiendas a los planes reguladores comunales (PRC), hemos destacado los equipamientos vecinales:

*“**Artículo 45.**- Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el artículo 43.*

*Sin embargo, respecto de las **enmiendas** que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43 y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo y, una vez aprobadas tales enmiendas por el concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio:4*

- 1.- **Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores.**
- 2.- *Ajustes en los trazados de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística. 5*
- 3.- *Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General...”*

4. Se elimina el inciso segundo del artículo 2.1.36 de la OGUC, que se refiere a la facultad de los municipios para asimilar el equipamiento vecinal, al equipamiento menor o al básico, al redefinir su localización a través de una enmienda.

EFECTOS ESPERADOS: Esta modificación es más bien, un efecto de la precisión de equipamiento vecinal incorporada en el artículo 2.1.36 de la OGUC. Porque en la medida que los equipamientos vecinales están definidos, no es necesario que tengan una regla de asimilación, para efecto de la aplicación de la enmienda.

Departamento de Planificación y Normas Urbanas, noviembre 2023.
