

**MINUTA**

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE PLANES MAESTROS DE REGENERACIÓN, CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY N° 21.450, SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, QUE MODIFICÓ LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.**

D E P A R T A M E N T O D E P L A N I F I C A C I Ó N Y N O R M A S U R B A N A S

D I V I S I Ó N D E D E S A R R O L L O U R B A N O

1. **PROBLEMA O NECESIDAD QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN**

El artículo tercero de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional -en adelante Ley de Integración-, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) e introdujo el nuevo **Capítulo VIII** denominado “***De la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas sociales altamente segregados o deteriorados***”.

Atendida la necesidad de realizar una renovación integral a sectores afectados por un elevado déficit habitacional cuantitativo o cualitativo y una fuerte segregación urbana, cuando el MINVU impulse procesos de regeneración de barrios o de conjuntos habitacionales de viviendas sociales, podrá acogerse a las disposiciones excepcionales -de carácter permanente- contenidas en este nuevo capítulo de la Ley General, en los artículos 87 al 91, que requieren ser reglamentadas tanto en su alcance, contenidos, como en sus aspectos procedimentales para concretar los Planes Maestros de Regeneración. Si bien las disposiciones de la Ley General ya se encuentran vigentes, la modificación a la Ordenanza General responde a la necesidad de generar coherencia entre dicha Ley y su reglamento, precisando además los alcances y requerimientos para poder utilizar esta herramienta.

En síntesis las materias necesarias de reglamentar se relacionan con la aprobación de una estrategia de intervención, compuesta por acciones y obras, denominada “**Plan Maestro de Regeneración**”, nueva herramienta de gestión pública, impulsada y reglamentada por el MINVU, que debe formularse en conjunto con la comunidad y la municipalidad, cuyas acciones y obras deben atender las problemáticas urbanas diagnosticadas, relacionadas con el déficit habitacional, segregación y deterioro urbano, a modo ejemplar, mediante las siguientes gestiones:

a) Rehabilitación, construcción o reconstrucción de viviendas

b) Dotación de equipamiento comunitario y áreas verdes

c) Mejoramiento de estándares de urbanización

d) Gestión de la movilidad habitacional y organización comunitaria, entre otras

Considerada la necesidad de que dichas acciones y obras contenidas en el Plan Maestro de Regeneración puedan concretarse con la mayor rapidez, eficiencia y eficacia posibles, su aprobación está vinculada a los siguientes efectos jurídicos sobre el territorio a intervenir:

|  | **EFECTOS NORMATIVOS** | |
| --- | --- | --- |
| **a)** | El Plan Maestro que se ejecute sobre un sector respecto del cual el SERVIU hubiere adquirido la totalidad de los inmuebles existentes, podrá contemplar la **eliminación o reemplazo de** **espacios públicos** existentes | * Estos quedarán desafectados del uso público con la publicación en el Diario Oficial del Plan Maestro, y serán subrogados por las nuevas circulaciones, plazas y parques que se construirán. * Los espacios públicos que se desafectan se transferirán al SERVIU para destinarlos a la ejecución de las obras que contempla el Plan Maestro. * Las superficies que el Plan destine a circulaciones, plazas y parques se incorporan al dominio nacional de uso público una vez que la Dirección de Obras Municipales (DOM) efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización, en línea con las disposiciones contenidas en el artículo 135 de la LGUC. * Las superficies destinadas a circulaciones, plazas y parques pasarán automáticamente a formar parte del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la LGUC. |
| **b)** | **Modificación de las** **normas urbanísticas** **aplicables**: para viabilizar la reconstrucción de las viviendas existentes y las demás obras de regeneración barrial. | * El Plan Maestro constituye una modalidad excepcional de modificación del Plan Regulador Comunal. * El Plan Maestro estará compuesto de: * una imagen objetivo * una memoria explicativa * un nuevo cuadro normativo aplicable al sector sobre el que se aplicarán las acciones y obras de regeneración |

Fuente: Circular DDU 466 (Ord. N° 230 del 27 de mayo 2022)

El Plan podría considerar ambas o solamente una de las acciones anteriores.

Para que el Plan Maestro genere los efectos reseñados en el cuadro precedente, se requiere que sea **aprobado por el Concejo Municipal y promulgado mediante decreto alcaldicio**, para luego ser publicado en el Diario Oficial.

Finalmente, según lo dispuesto en el nuevo artículo 89 de la LGUC, en aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, no podrán implementarse Planes Maestros de Regeneración.

1. **OBJETIVOS DE LA PROPUESTA**

El objetivo de la propuesta es reglamentar lo dispuesto en los artículos 87 al 91 de la LGUC, precisando los alcances y contenidos, así como los procedimientos para implementar la nueva herramienta de los Planes Maestros de Regeneración.

1. **PRINCIPALES ASPECTOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y LOS EFECTOS ESPERADOS**

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

1. Se incorporan definiciones al artículo 1.1.2. de la OGUC para los siguientes términos: bienes públicos urbanos relevantes, Plan Maestro de Regeneración, sector de intervención del Plan Maestro de Regeneración y viviendas de interés público.

**EFECTOS ESPERADOS:**

Con esta modificación se pretende definir y precisar los alcances de los conceptos, ya incorporados en la Ley N° 21.450.

1. Se incorpora en el artículo 1.3.2. de la OGUC como nueva infracción (número 14) aquella que se refiere al incumplimiento de ingresar las correspondientes solicitudes de inscripciones, anotaciones y archivos de planos ante el organismo competente antes de iniciar la construcción de las obras contempladas en un Plan Maestro de Regeneración.

**EFECTOS ESPERADOS:** Se espera prever el ingreso oportuno de los antecedentes indicados previo a la ejecución de obras.

1. Se complementa el nombre del Título 2, denominándose “*DE LA PLANIFICACION, DE LOS PLANES DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO, Y DE LOS PLANES MAESTROS DE REGENERACIÓN*” y se genera un nuevo Capítulo 9° denominado “*De la Regeneración de Barrios o Conjuntos Habitacionales de viviendas sociales altamente segregados o deteriorados*”,

**EFECTOS ESPERADOS:** Con esta modificación se incorporan los Planes Maestros de Regeneración, precisando sus alcances, contenidos y procedimientos específicos mediante la siguiente estructura, con la referencia a los artículos que la contienen:

|  |  |
| --- | --- |
| **CONTENIDO** | **ARTÍCULO(S)** |
| Generalidades | 2.9.1. al 2.9.4. |
| Del Plan Maestro de Regeneración de barrios | 2.9.5. y 2.9.6. |
| Del Plan Maestro de Regeneración de conjuntos habitacionales de viviendas sociales y su entorno | 2.9.7. y 2.9.8 |
| Componentes del Plan Maestro de Regeneración de barrios, o de conjuntos habitacionales de viviendas sociales | 2.9.9. |
| Diagnóstico del barrio, o del conjunto habitacional de viviendas sociales y su entorno a intervenir | 2.9.10 y 2.9.11. |
| Memoria del Plan Maestro de Regeneración con su Plan de acciones y obras | 2.9.12. y 2.9.13. |
| Planos | 2.9.14. al 2.9.16. |
| Procedimiento de formulación y aprobación del Plan Maestro de Regeneración | 2.9.17. al 2.9.23 |
| Efectos normativos sobre el territorio a intervenir | 2.9.24. al 2.9.28. |
| Implementación del Plan Maestro | 2.9.29. al 2.9.33. |

1. Se incorpora un nuevo artículo transitorio en la OGUC referido a los Planes Maestros de Regeneración que se encuentren en elaboración a la fecha de entrada en vigencia del decreto.

**EFECTOS ESPERADOS:** Esta incorporación apunta a dar continuidad a los procesos que ya se hayan iniciado con posterioridad a la publicación de la Ley N° 21.450, previo a la publicación del Decreto, dado que dicha ley contempló una entrada en vigencia inmediata y, por lo tanto, no requiere de su reglamentación para poder utilizar esta herramienta.

Departamento de Planificación y Normas Urbanas, diciembre 2022.

**\*\*\***