



MINUTA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, 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.

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y NORMAS URBANAS
DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

I. PROBLEMA O NECESIDAD QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN

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 diversas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), vinculadas a las competencias de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) de nivel intercomunal y comunal, incorporando además obligaciones expresas para dichos instrumentos en orden a asegurar la construcción o habilitación de viviendas de interés público, y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes.

II. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

El objetivo de la propuesta es reglamentar las modificaciones introducidas en la LGUC por la ley N° 21.450, en aquellos aspectos asociados a la planificación territorial, tanto de nivel intercomunal como comunal.

III. 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: “actualización de un instrumento de planificación territorial”; “áreas de resguardo para viviendas de interés público”; “modificación integral de un instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal o comunal”; “modificación de un instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal o comunal”; “normas de resguardo para viviendas de interés público”; y “nuevos planes reguladores intercomunales o comunales”.

EFECTOS ESPERADOS: Con esta modificación se pretende definir y precisar los alcances de los términos incorporados o utilizados en diversos apartados de la Ley N° 21.450, para facilitar la aplicación de las nuevas disposiciones.

2. Se modifica el artículo 2.1.1. de la OGUC, incorporando los conceptos agregados en el artículo 27 de la LGUC, vinculados a las nuevas obligaciones que recaen en los instrumentos de planificación territorial (IPT) en materia de integración social.

EFECTOS ESPERADOS: Se espera que los IPT cumplan debidamente con la obligación de contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, y promover el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos relevantes conforme con lo dispuesto en la Ley de Integración y lo reglamentado en la Ordenanza.

3. Se modifican el artículo 2.1.2. y 2.1.3. de la OGUC, incorporando y precisando el mandato introducido en el inciso cuarto del artículo 27 de la LGUC para nuevos planes reguladores intercomunales o comunales, sus modificaciones integrales y actualizaciones, y planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales.

Adicionalmente, a nivel reglamentario, se fija un estándar en materia de integración social, definiendo que los IPT en todas las zonas residenciales con destino habitacional deben fijar como norma de resguardo, una exigencia o cuota de a lo menos un 5% de viviendas de interés público. Esta regla tiene una excepción, cual es que en aquellos casos en que la fijación de esta cuota mínima no permita promover el acceso equitativo a los bienes públicos relevantes (por ejemplo, porque es una zona que tiene una concentración de viviendas sociales, segregada y sin equipamientos), se tendrán que fijar en las zonas que admitan el uso de suelo residencial otras normas que induzcan o colaboren con la integración (por ejemplo, ciertos usos de suelo, más áreas verdes, entre otros).

EFECTOS ESPERADOS: Se espera asegurar, el cumplimiento de la obligación consagrada en el artículo 27 de la LGUC, disponiendo de forma clara las alternativas que tienen los IPT para ello, así como el deber de coherencia que debe cumplirse respecto de todos los componentes del respectivo Plan.

4. Se modifica el artículo 2.1.4. bis en orden a agregar expresamente dentro del proceso de actualización de los IPT, la obligación de ponderar si las disposiciones incorporadas en el instrumento para enfrentar el déficit habitacional y resguardar la integración social y urbana están o no generando los efectos esperados conforme a lo establecido en la respectiva Memoria Explicativa.

EFECTOS ESPERADOS: Esta incorporación apunta a asegurar que dentro del proceso de actualización de los IPT mandatado en el artículo 28 sexies de la LGUC, se analicen las consideraciones sobre integración social y urbana de forma tal que deban detonarse procesos de modificación de los IPT que no cumplan con dichos aspectos.

5. Se modifica el artículo 2.1.7 de la OGUC para reglamentar los aspectos incorporados por la Ley de Integración específicamente en el nivel Intercomunal de planificación territorial. Entre otros aspectos se incorpora una nueva letra b) con la reglamentación del artículo 183 de la LGUC; una nueva letra c) que se refiere a la nueva competencia para incorporar porcentajes de viviendas de interés público definida para los planes de nivel intercomunal en el artículo 34 de la LGUC. Al respecto, se establece que los incentivos, condicionados a un porcentaje de viviendas de interés público, podrán fijarse en áreas urbanas con planificación comunal, en las cuales se admita previamente el destino habitacional. También se incorpora una nueva letra d) derivada de la creación de normas de resguardo,

asociada a la posibilidad de fijar, a nivel intercomunal, áreas de desarrollo prioritario para la integración social, que corresponderán a mandatos al nivel comunal para disponer en dichas zonas las normas urbanísticas, incentivos u otros para la integración.

En la misma línea, se modifica el artículo 2.1.8 de la OGUC con el objeto de precisar los aspectos que deben considerarse en los componentes de los IPT de nivel intercomunal, conforme a las nuevas obligaciones y competencias para asegurar la integración social y urbana en el territorio regulado.

EFECTOS ESPERADOS: Con estas modificaciones se pretenden definir y precisar las nuevas competencias de los IPT de nivel intercomunal para resguardar y promover la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos, facilitando la aplicación de los términos de la Ley de Integración, y promoviendo la planificación de nivel intercomunal para alcanzar dichos objetivos.

6. Se modifica el artículo 2.1.10. de la OGUC para reglamentar los aspectos incorporados por la Ley de Integración específicamente en el nivel comunal de planificación territorial. Asimismo, se modifica el artículo 2.1.10. bis para precisar los aspectos urbanísticos que pueden regularse en dicho nivel de planificación en el marco de la Ley de Integración.

Junto a lo anterior, se propone un ajuste en la letra f) del mencionado artículo, pues conforme a la experiencia recabada hasta la fecha, la creación de sectores o porciones específicas del territorio según allí se establece, no supone un mejoramiento en la técnica de planificación, siendo suficiente recurrir a las zonas o subzonas para zonificar.

EFECTOS ESPERADOS: Con estas modificaciones se pretenden definir y precisar las nuevas competencias de los IPT de nivel comunal para resguardar y promover la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos, facilitando la aplicación de los términos de la Ley de Integración, y promoviendo la planificación de nivel comunal para alcanzar dichos objetivos, así como simplificar la técnica de zonificación actualmente consagrada en la OGUC.

7. Se modifica el artículo 2.1.11. de la OGUC, con el objeto de establecer dentro del proceso de aprobación de los Planes Reguladores Comunales (PRC) y sus modificaciones, la obligación de las SEREMIS de Vivienda y Urbanismo, de resguardar que dichos instrumentos contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, conforme a lo establecido en el nuevo numeral 17° agregado al artículo 2° de la ley N° 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

EFECTOS ESPERADOS: con esta incorporación se pretende clarificar la oportunidad en que las SEREMI deben cumplir con el deber que se ha incorporado al artículo 2° de la ley N° 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para con ello facilitar también su cumplimiento.

8. Se modifica el artículo 2.1.13. de la OGUC, y se agregan los nuevos artículos 2.1.13. bis y 2.1.13. ter para reglamentar las nuevas causales de enmienda de PRC consagradas en el artículo 45 numerales 4°, 5° y 6° de la LGUC.

Para esta reglamentación se utilizaron como referencia los parámetros actualmente vigentes para la definición de los polígonos para el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas a proyectos de viviendas integradas de acuerdo al Capítulo 6 del Título 6 de la OGUC (incorporados a la OGUC mediante el decreto N° 56 de 2019). En consecuencia, las áreas que no cumplan con los parámetros que se indican se entenderán que tienen

indicadores y estándares de desarrollo urbano deficitarios, con lo cual podrán recurrir a la causal de modificación del PRC vía en enmienda consagrada en el numeral 5° del referido artículo 45 de la LGUC, mientras que aquellos sectores que sí cumplan con dichos parámetros, podrán acogerse a la causal consagrada en el numeral 6° del mismo artículo.

EFECTOS ESPERADOS: Se espera incentivar la tramitación de enmiendas a los PRC para incorporar criterios de integración social y urbana

9. Se modifica el artículo 2.1.15. de la OGUC, incorporando expresamente la obligación de los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales, de contemplar normas que aseguren la construcción de viviendas de interés público.

EFECTOS ESPERADOS: Con esta modificación se espera clarificar la forma en que los planes seccionales deben dar cumplimiento a la obligación incorporada en el artículo 27 de la LGUC.

10. Se modifica el artículo 2.1.25. a objeto de establecer que el uso de suelo residencial destino vivienda, incluye la vivienda de interés público.

EFECTOS ESPERADOS: Con esta modificación se espera impedir que las zonas que admitan el uso de suelo residencial puedan prohibir el emplazamiento de viviendas de interés público, considerando además la protección otorgada a través de las normas de resguardo e incentivos a las normas urbanísticas.

11. Se incorpora una disposición transitoria para precisar a qué instrumentos de planificación de nivel intercomunal o comunal, modificaciones integrales, actualizaciones y planes seccionales, les resulta aplicable la obligación de incorporar normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público.

EFECTOS ESPERADOS: Con esta disposición se espera evitar conflictos interpretativos respecto a la aplicación del artículo 27 inciso tercero de la LGUC

12. Se incorpora un nuevo párrafo en el artículo 5.2.1., con el objeto de explicitar que la DOM podrá fiscalizar que se cumpla la destinación de las viviendas de uso público conforme el artículo 184 Bis de la OGUC.

EFECTOS ESPERADOS: Se espera prever un mecanismo para asegurar la destinación de las viviendas de interés público construidas en el marco de exigencias o incentivos establecidos en los instrumentos de planificación territorial.

Departamento de Planificación y Normas Urbanas, febrero 2023.
