

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA



OCTUBRE- DICIEMBRE 2025

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS

ELABORADO POR: Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, DDU, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA

1.1 Circular DDU N°529 – Normativa urbanística aplicable a proyectos de desalinización de agua de mar

Objeto y naturaleza de la Circular

La Circular DDU N° 529, Circular ORD. N° 536, de fecha 05 de diciembre de 2025, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tiene por objeto impartir criterios interpretativos respecto de la normativa urbanística aplicable a proyectos cuya finalidad sea la desalinización de agua de mar.

La circular no crea una regulación urbanística nueva ni modifica el contenido de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni de su Ordenanza General, sino que sistematiza y precisa la aplicación de normas vigentes, en atención a las consultas recibidas por la autoridad sectorial y a la inexistencia de una regulación expresa y específica para este tipo de infraestructura.

Calificación urbanística del uso de suelo

La circular señala que los proyectos de desalinización de agua de mar deben ser analizados, para efectos urbanísticos, dentro de la categoría de infraestructura sanitaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Este criterio se fundamenta en que dichos proyectos contemplan procesos de captación, conducción y tratamiento de agua, sin que la OGUC exija que la infraestructura sanitaria esté destinada exclusivamente al consumo humano. En consecuencia, la circular aclara que el destino final del agua producida no resulta determinante para la calificación urbanística del uso de suelo.

Este criterio debe ser entendido como una interpretación administrativa destinada a orientar la revisión de proyectos por parte de las Direcciones de Obras Municipales, y no como una redefinición normativa del concepto de infraestructura sanitaria.

Distinción entre redes y trazados, y edificaciones o instalaciones

Un aspecto central de la Circular DDU N° 529 es la aplicación de la distinción contenida en el artículo 2.1.29 de la OGUC entre:

- las redes y trazados de infraestructura, y
- las edificaciones e instalaciones necesarias para este tipo de uso que no formen parte de la red.

La circular precisa que las redes y trazados comprenden los elementos de captación, conducción, transporte o evacuación del agua, incluidos ductos, emisarios y conducciones, los cuales se entienden admitidos tanto en áreas urbanas como rurales y no se encuentran sujetos a las normas urbanísticas

definidas por los instrumentos de planificación territorial, sin perjuicio de las fajas o áreas de protección que estos deban reconocer.

Por el contrario, las edificaciones e instalaciones que no forman parte de la red —como plantas, edificios auxiliares u otras construcciones asociadas al proceso— sí deben someterse a las normas de emplazamiento que establezca el instrumento de planificación territorial aplicable, según se ubiquen en área urbana o rural.

La circular no altera esta distinción, sino que la reafirma y aplica específicamente al caso de los proyectos de desalinización.

Aplicación en áreas urbanas y rurales

En áreas urbanas, las edificaciones e instalaciones de infraestructura sanitaria asociadas a proyectos de desalinización deben cumplir las normas urbanísticas de emplazamiento establecidas por el respectivo plan regulador.

En áreas rurales normadas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, dichas edificaciones se encuentran admitidas, debiendo cumplir las disposiciones sectoriales correspondientes y, cuando proceda, las exigencias del artículo 55 de la LGUC.

La circular es clara en señalar que esta admisión no exime del cumplimiento de la normativa ambiental, ni de las autorizaciones sectoriales que resulten aplicables, manteniéndose plenamente vigentes los regímenes de evaluación ambiental y de permisos especiales.

Calificación industrial de las instalaciones

La Circular DDU N° 529 recuerda que el inciso quinto del artículo 2.1.29 de la OGUC exige calificación industrial cuando las instalaciones contemplan procesos de transformación.

En este sentido, la circular indica que los proyectos de desalinización implican un proceso de transformación del recurso hídrico, por lo que las edificaciones e instalaciones correspondientes deben ser calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, conforme a la normativa vigente.

Este criterio no altera la calificación urbanística del uso de suelo, sino que se refiere exclusivamente a la calificación sanitaria o industrial del proceso, debiendo ser analizado de manera independiente por la autoridad competente.

Permisos de edificación

En materia de permisos de edificación, la circular remite expresamente a los criterios establecidos en la Circular DDU N° 218. Precisa que la distinción entre redes y edificaciones no determina por sí sola la exigencia de permiso, debiendo analizarse cada caso conforme a lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC.

Se recuerda que, tratándose de obras de infraestructura ejecutadas por el Estado, no será exigible permiso de edificación conforme al inciso cuarto del artículo 116 de la LGUC, aun cuando el proyecto contemple edificaciones. En proyectos ejecutados por privados, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales evaluar la procedencia del permiso caso a caso, conforme a la letra a) del inciso sexto del mismo artículo.

Coordinación con el artículo 55 de la LGUC y normativa ambiental

Finalmente, la circular indica que, respecto de la procedencia de autorizaciones conforme al artículo 55 de la LGUC en áreas rurales, debe estarse a los criterios contenidos en las Circulares DDU N° 218 y DDU N° 455, especialmente cuando los proyectos deban ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Con ello, la DDU 529 refuerza una interpretación coordinada del ordenamiento urbanístico, ambiental y sectorial, sin introducir modificaciones a los regímenes legales vigentes.

1.2 Síntesis Circular SEC N°13, Ord. N°40, de 11 de diciembre de 2025, Secretaría Ejecutiva de Condominios – Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SEC

La Circular SEC N°13, Ord. N°40, de fecha 11 de diciembre de 2025, impartida por la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tiene por objeto precisar los alcances y efectos de las obligaciones establecidas en los artículos 100 y 1° transitorio de la Ley N°21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, relativas a la actualización o dictación de reglamentos de copropiedad.

En primer término, la circular distingue dos categorías de condominios. Por una parte, aquellos acogidos a la Ley N°19.537 de 1997, que cuentan con un reglamento de copropiedad formalizado, los cuales se encuentran obligados a ajustar o actualizar dicho reglamento a las disposiciones de la Ley N°21.442, conforme al artículo 100 de esta última. Por otra parte, los condominios constituidos con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N°21.442 que, aun configurando copropiedad inmobiliaria, no formalizaron un reglamento, y que se encuentran obligados a dictar un reglamento de copropiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1° transitorio de la ley.

Respecto de los plazos, la circular establece que ambas obligaciones —ajustar o dictar reglamento— deben cumplirse dentro del plazo de un año contado desde la publicación del Reglamento de la Ley N°21.442, plazo que vence el 9 de enero de 2026, conforme a la interpretación ya fijada por la Circular SEC N°02, de 17 de marzo de 2023. En el caso de la actualización de reglamentos, esta se perfecciona mediante la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del nuevo reglamento o de la modificación del existente.

En cuanto a los efectos del incumplimiento, la circular precisa que la Ley N°21.442 no contempla sanciones específicas ni un órgano externo encargado de fiscalizar el cumplimiento de estas obligaciones. Sin embargo, distingue claramente las consecuencias jurídicas según el tipo de obligación incumplida.

En los condominios obligados a dictar un reglamento (artículo 1° transitorio), vencido el plazo sin que este se haya aprobado, resulta aplicable de pleno derecho el reglamento tipo aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, actualmente contenido en la Resolución Exenta N°721, de 12 de abril de 2023, o la que la reemplace.

En cambio, respecto de los condominios obligados a ajustar reglamentos existentes (artículo 100), la circular aclara que no procede la aplicación supletoria del reglamento tipo, manteniéndose vigentes aquellas disposiciones del reglamento inscrito que no sean contrarias a la Ley N°21.442, resultando aplicable, en lo demás, el régimen legal supletorio establecido en el artículo 11 de la ley.

Finalmente, la circular refuerza el rol del comité de administración, al cual corresponde revisar el reglamento vigente y proponer a la asamblea de copropietarios las modificaciones necesarias para dar cumplimiento a la ley, conforme a lo dispuesto en el artículo transitorio del Reglamento de la Ley N°21.442.

1.3 Dictamen N° E155693N25, de 12 de septiembre de 2025

Contraloría General de la República – Recuperación de bosque nativo en áreas urbanas

El Dictamen N° E155693N25, de 12 de septiembre de 2025, emitido por la Contraloría General de la República, resuelve que el artículo 5° de la Ley N°20.283, sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, es plenamente aplicable a los predios con bosque nativo emplazados en área urbana, aun cuando dichos terrenos sean objeto de procesos de urbanización.

El pronunciamiento se origina a partir de una consulta del Gobernador Regional de Valparaíso, quien plantea la eventual existencia de una “doble carga” para los propietarios de terrenos urbanos con bosque nativo, al verse obligados, por una parte, a cumplir con las exigencias de reforestación o regeneración derivadas del plan de manejo forestal aprobado por CONAF, y, por otra, a efectuar las cesiones gratuitas exigidas por el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) con ocasión de la urbanización del predio.

La Contraloría analiza el marco normativo aplicable y recuerda que el artículo 5° de la Ley N°20.283 establece, sin efectuar distinción alguna respecto de la localización del bosque nativo, que toda acción de corta debe ejecutarse previo plan de manejo aprobado por CONAF, cumpliendo las obligaciones de protección ambiental y de reforestación o regeneración que dicho instrumento contempla. Esta exigencia se ve reforzada por el reglamento de la ley, contenido en el Decreto N°93, de 2008, del Ministerio de Agricultura.

Asimismo, el dictamen reafirma el criterio previamente fijado en el Dictamen N° E31441, de 2020, en cuanto a que, por aplicación del principio de especialidad y del criterio de temporalidad, el régimen de la Ley N°20.283 prevalece en materia de manejo de bosque nativo por sobre el decreto ley N°701, de 1974.

En relación con la supuesta incompatibilidad con el artículo 70 de la LGUC, la Contraloría concluye que ambas normas persiguen finalidades distintas y no excluyentes. Mientras el artículo 5° de la Ley

N°20.283 tiene por objeto la protección, recuperación y sustentabilidad del bosque nativo, el artículo 70 de la LGUC regula las cargas urbanísticas asociadas a la incorporación de suelo al proceso de urbanización, particularmente la provisión de espacio público. En consecuencia, el cumplimiento de las obligaciones forestales no exime ni sustituye las cesiones urbanísticas exigidas por la normativa urbanística.

En definitiva, el dictamen establece que los propietarios de predios urbanos con bosque nativo que pretendan urbanizarlos deben cumplir simultáneamente con las obligaciones derivadas del plan de manejo forestal aprobado por CONAF y con las cesiones gratuitas y demás exigencias urbanísticas previstas en la LGUC, sin que ello constituya una duplicidad improcedente desde el punto de vista jurídico.

2. CAPÍTULO 2.

MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 Ley que fortalece y moderniza el Sistema de Planificación Territorial

Estado: aprobada en tercer trámite constitucional – próxima promulgación

2.1.1. Consideraciones generales

La ley que fortalece y moderniza el sistema de planificación territorial ha sido aprobada en tercer trámite constitucional, concluyendo su tramitación legislativa, y se encuentra en etapa de promulgación. La normativa introduce modificaciones relevantes a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a su Ordenanza General, y a leyes orgánicas vinculadas a la gestión municipal y regional, con el objetivo de enfrentar deficiencias estructurales del sistema de planificación territorial vigente, particularmente en materia de plazos, coordinación institucional, certeza jurídica y actualización de los instrumentos de planificación territorial.

Desde la perspectiva de la, la correcta implementación de esta ley resulta determinante para el funcionamiento efectivo del sistema urbano y territorial.

2.1.2. Modificaciones a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM)

La ley refuerza la articulación entre los instrumentos de planificación territorial y los instrumentos de planificación estratégica comunal. En este sentido, se modifica el artículo 3° de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, incorporando expresamente la obligación de que el Plan Comunal de Desarrollo se armonice, en lo pertinente, con el respectivo instrumento de planificación territorial de nivel comunal, y que el Plan Regulador Comunal se elabore en coherencia con dicho plan comunal.

Asimismo, el artículo 7° de la misma ley es modificado para establecer que el Plan Comunal de Desarrollo, además de definir acciones orientadas al desarrollo social, económico y cultural de la comuna, deberá definir orientaciones estratégicas para la planificación territorial de nivel comunal, asegurando coherencia entre ambos instrumentos.

Estas modificaciones buscan reducir la tradicional desconexión entre planificación estratégica y normativa urbana, fortaleciendo la consistencia del sistema de planificación local.

- Reorganización de competencias municipales en planificación territorial

La ley introduce ajustes relevantes en las atribuciones municipales. En particular, el artículo 5° de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades incorpora nuevas letras p), q) y r), asignando al concejo municipal la aprobación de:

- la propuesta de normas urbanísticas especiales para la habilitación normativa de terrenos, elaborada por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo;
- los planes maestros de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas de interés público;
- y los planes seccionales de remodelación, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, se modifica el artículo 65 de la misma ley, precisando que el acuerdo del concejo será requerido para aprobar el plan regulador comunal, los planes seccionales, los planes seccionales de remodelación, sus planos de detalle, y el plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.

Estas disposiciones refuerzan el rol decisional del nivel comunal en materias de planificación territorial, dotando de mayor formalidad y jerarquía a instrumentos que, hasta ahora, tenían un tratamiento más difuso en el ordenamiento jurídico.

- Seguimiento, monitoreo y rendición de cuentas en planificación territorial

En materia de seguimiento de los instrumentos de planificación territorial, la ley introduce un cambio relevante al incorporar la obligación de informar sobre el estado de la planificación territorial comunal. En particular, el artículo 67 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades se modifica para exigir que la cuenta pública anual del alcalde incluya el estado de la planificación territorial de la comuna, dando cuenta de los procesos de planificación territorial en curso y del grado de actualización del respectivo instrumento, considerando los informes de monitoreo establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Esta disposición fortalece la transparencia del sistema y vincula la planificación territorial con mecanismos regulares de rendición de cuentas ante la comunidad y el concejo municipal.

- Capacitación y asesoría técnica en planificación urbana

La ley introduce modificaciones relevantes en materia de capacitación. El artículo 46 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades es modificado para establecer que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo informará anualmente los programas de formación, capacitación y certificación disponibles en planificación urbana y materias afines.

Asimismo, se incorpora un nuevo artículo 92 bis, que establece que la capacitación del concejo municipal en planificación urbana y materias afines será llevada a cabo por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, directamente o a través de terceros.

Estas disposiciones buscan fortalecer las capacidades técnicas de las autoridades locales en materias de planificación territorial, reconociendo el rol decisional que estas desempeñan en la aprobación de los instrumentos de planificación.

2.1.2 Modificaciones introducidas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones

- Nuevo sistema de seguimiento y monitoreo de los Instrumentos de Planificación Territorial

La ley introduce un cambio estructural en la lógica de actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), reemplazando el enfoque rígido de actualización periódica por un sistema permanente de seguimiento. Para ello, se incorpora el artículo 28 sexies a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual establece la obligación de elaborar informes bienales de monitoreo de los instrumentos de planificación territorial vigentes.

Estos informes tienen por objeto evaluar el desempeño del instrumento, su coherencia con la evolución del territorio y la necesidad de eventuales ajustes normativos, constituyéndose en el principal insumo técnico para futuras modificaciones. Con este cambio, la ley busca transitar desde una planificación estática hacia un modelo dinámico y adaptativo, basado en indicadores y evidencia territorial.

Desde la perspectiva de la AOA, este mecanismo representa un avance relevante en términos conceptuales, en la medida en que permite anticipar desajustes normativos y reducir el riesgo de obsolescencia de los planes. No obstante, la AOA advierte que la eficacia del sistema dependerá directamente de la capacidad técnica y operativa de los municipios y de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para elaborar y evaluar dichos informes, evitando que el monitoreo se transforme en una carga meramente formal sin incidencia real en la planificación.

- Texto refundido y efectos jurídicos de las versiones actualizadas de los planes

La ley regula expresamente los efectos jurídicos de las versiones actualizadas de los instrumentos de planificación territorial mediante la incorporación del artículo 28 septies a la LGUC. Esta disposición establece que los actos administrativos que promulguen versiones actualizadas de los planes reguladores comunales, derivadas de los procesos de monitoreo, no se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ni al trámite de toma de razón por parte de la Contraloría General de la República.

La AOA valora esta disposición en cuanto contribuye a reducir duplicidades procedimentales y a fortalecer la operatividad del sistema de planificación. Sin perjuicio de ello, considera relevante que la delimitación entre actualización y modificación sustantiva sea aplicada con criterios técnicos claros y homogéneos, de modo de evitar incertidumbres interpretativas durante su implementación.

- Imagen Objetivo y reorganización de las etapas del procedimiento

La ley mantiene la figura de la Imagen Objetivo como etapa central del proceso de formulación de los instrumentos de planificación territorial, precisando su ámbito de aplicación y reforzando su rol como definición estratégica inicial. En coherencia con ello, se establece que la Imagen Objetivo será exigible principalmente en casos de elaboración de nuevos IPT o de modificaciones que alteren sustantivamente los objetivos generales y los elementos estructurales previamente aprobados.

Este enfoque busca evitar que modificaciones parciales o ajustes normativos menores deban someterse a procedimientos pensados para redefiniciones estructurales del modelo territorial, contribuyendo a una mayor proporcionalidad entre el alcance del cambio y la complejidad del procedimiento.

Desde la perspectiva de la AOA, este criterio resulta adecuado y coherente con los objetivos de agilización del sistema. Sin embargo, se advierte la necesidad de que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones precise con claridad los supuestos en que una modificación se considera alteración de la Imagen Objetivo, a fin de evitar interpretaciones dispares entre municipios y órganos revisores.

- Densidades mínimas obligatorias y uso eficiente del suelo urbano

Una de las modificaciones más relevantes introducidas por la ley es la incorporación de la obligatoriedad de establecer densidades mínimas en determinadas áreas urbanas. En particular, los artículos 34 y 35 de la LGUC son modificados para disponer que los Planes Reguladores Intercomunales deberán definir densidades mínimas en zonas con adecuada accesibilidad y provisión de infraestructura, las que deberán ser recogidas obligatoriamente por los Planes Reguladores Comunales.

Con esta disposición, la ley busca promover un uso más eficiente del suelo urbano, favorecer la integración territorial y evitar procesos de expansión urbana extensiva que incrementan los costos de infraestructura y servicios.

- Enmiendas como mecanismo de modificación simplificada

La ley fortalece el régimen de modificaciones simplificadas a los planes reguladores mediante la modificación del artículo 45 de la LGUC. Se amplían las causales que permiten recurrir al procedimiento de enmienda, incorporando expresamente la posibilidad de ajustar los instrumentos comunales para dar cumplimiento a las densidades mínimas establecidas en los planes reguladores intercomunales.

Este mecanismo busca facilitar la adecuación normativa de los planes comunales, evitando la necesidad de iniciar procesos completos de modificación cuando se trata de ajustes acotados y claramente definidos.

- Reordenamiento del procedimiento de aprobación de los Planes Reguladores Comunales

La ley introduce un reordenamiento del procedimiento de aprobación de los Planes Reguladores Comunales mediante la modificación del artículo 43 de la LGUC y la incorporación de los nuevos artículos 43 bis y 43 ter. Estas disposiciones distinguen expresamente los procedimientos aplicables según si la comuna forma parte o no de un territorio normado por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

Asimismo, se establecen plazos máximos de pronunciamiento para los distintos órganos intervinientes, incorporando mecanismos de silencio administrativo positivo cuando dichos plazos no sean cumplidos, con el objeto de evitar paralizaciones injustificadas del proceso.

La AOA valora positivamente la clarificación procedimental y la introducción de reglas de plazo, en cuanto contribuyen a otorgar mayor certeza a la tramitación de los planes reguladores. Sin perjuicio de ello, advierte que la correcta aplicación del silencio administrativo requiere un fortalecimiento previo de las capacidades

técnicas de los órganos revisores, a fin de evitar que la falta de pronunciamiento sea consecuencia de limitaciones operativas más que de una evaluación favorable del instrumento.

2.1.3 Nuevos instrumentos de planificación y gestión urbana incorporados a la LGUC

- Planes Maestros de Regeneración

La ley incorpora y formaliza los Planes Maestros de Regeneración como un nuevo instrumento de planificación urbana de escala intermedia, orientado a la intervención integral de barrios, áreas urbanas deterioradas o conjuntos habitacionales, particularmente aquellos vinculados a objetivos de regeneración urbana e integración social.

Estos planes quedan expresamente incorporados en el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, asignándose competencias claras para su elaboración y aprobación. En particular, se reconoce la posibilidad de que sean impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los SERVIU, así como su aprobación por parte de los concejos municipales, de conformidad con las modificaciones introducidas a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y las disposiciones urbanísticas sustantivas de la LGUC.

Asimismo, la ley vincula los Planes Maestros de Regeneración con otros instrumentos de planificación y gestión urbana, permitiendo su articulación con planes seccionales, instrumentos de inversión pública y mecanismos de gestión del suelo, incluyendo la posibilidad de abordar territorios con múltiples propietarios y situaciones normativas complejas.

Desde la perspectiva de la Asociación de Oficinas de Arquitectos, la incorporación de los Planes Maestros de Regeneración constituye un avance relevante en cuanto reconoce la necesidad de instrumentos de escala intermedia, situados entre la macrozonificación propia de los planes reguladores y el nivel del proyecto arquitectónico.

No obstante, la AOA observa que la creación de un nuevo instrumento autónomo, en lugar de integrar estas herramientas dentro de los instrumentos existentes, puede contribuir a una mayor fragmentación del sistema de planificación si no se establecen con precisión sus alcances normativos, su jerarquía y su relación con los demás instrumentos vigentes.

- Planes Seccionales de Remodelación

La ley refuerza y reconfigura el rol de los Planes Seccionales de Remodelación, consolidándolos como instrumentos destinados a la transformación urbana de áreas específicas que requieren una intervención coordinada, ya sea por obsolescencia funcional, deterioro físico o necesidad de reconversión de usos.

Estos planes se integran de manera explícita al sistema de planificación territorial regulado por la LGUC, manteniendo su carácter normativo y su función de detallar y complementar las disposiciones de los planes reguladores comunales e intercomunales. La ley refuerza además su vinculación con objetivos de interés público y con estrategias de inversión urbana prioritaria.

En este contexto, el artículo 72 de la LGUC es modificado para vincular los Planes Seccionales de Remodelación con las denominadas zonas de interés público, estableciendo que en dichas áreas se priorizará la inversión

pública urbana, reforzando así la capacidad del instrumento para articular planificación normativa y gestión del desarrollo urbano.

La AOA valora el fortalecimiento de los planes seccionales como herramientas eficaces para abordar transformaciones urbanas complejas. Sin embargo, advierte que la coexistencia de planes seccionales de remodelación con planes maestros de regeneración, sin una delimitación suficientemente clara de sus respectivos ámbitos de aplicación, puede generar traslapes normativos y confusión operativa, especialmente en territorios donde ambos instrumentos podrían resultar aplicables simultáneamente.

- Habilitación normativa de terrenos

La ley amplía y consolida la figura de la habilitación normativa de terrenos mediante la modificación del artículo 92 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Este instrumento permite aplicar normas urbanísticas especiales a determinados terrenos con el objeto de viabilizar proyectos de interés público, particularmente aquellos asociados a vivienda de interés social o integración urbana.

Un de las modificaciones relevantes introducidas por la ley es la ampliación del ámbito subjetivo de aplicación del instrumento, incorporando no solo terrenos pertenecientes a órganos de la Administración del Estado, sino también aquellos de propiedad de empresas públicas o sociedades del Estado. Asimismo, se precisa el procedimiento de aprobación, asignando un rol decisonal claro al nivel comunal, a través de la aprobación de las normas urbanísticas especiales por parte del concejo municipal, sobre la base de la propuesta elaborada por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

- Articulación entre los nuevos instrumentos y el sistema de planificación territorial

La ley busca articular los nuevos instrumentos —Planes Maestros de Regeneración, Planes Seccionales de Remodelación y Habilitación Normativa de Terrenos— con el sistema general de planificación territorial, reforzando su vinculación con los planes reguladores comunales e intercomunales y con los mecanismos de inversión pública urbana.

Sin perjuicio de ello, desde la perspectiva de la AOA, la proliferación de instrumentos con herramientas normativas similares plantea el desafío de asegurar una jerarquía clara y una adecuada coordinación entre ellos. La Asociación estima que una simplificación más profunda del sistema habría requerido integrar estas herramientas dentro de un número más acotado de instrumentos, distinguiendo con mayor nitidez entre instrumentos normativos y herramientas de gestión urbana.

2.1.4 Modificaciones a la institucionalidad regional y al rol de los Consejos Regionales

La ley introduce ajustes puntuales al rol de los Gobiernos Regionales y de los Consejos Regionales en materia de planificación territorial, con el objetivo de ordenar su intervención dentro del sistema y contribuir a una mayor fluidez en la tramitación de los instrumentos de planificación.

En primer lugar, se precisan las competencias del nivel regional en relación con los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos, manteniendo su rol en la aprobación de estos instrumentos, pero incorporando reglas más claras de procedimiento y plazos de pronunciamiento. Estas disposiciones buscan

reducir los tiempos de tramitación y evitar paralizaciones derivadas de indefiniciones o demoras injustificadas en la toma de decisiones.

Asimismo, la ley refuerza la coordinación entre el nivel regional y el nivel comunal, especialmente en aquellos casos en que los Planes Reguladores Comunales deben ajustarse a las disposiciones de los instrumentos intercomunales, como ocurre con la incorporación de densidades mínimas obligatorias definidas a nivel regional conforme a los artículos 34 y 35 de la LGUC.

La normativa incorpora además mecanismos orientados a evitar la inacción administrativa, estableciendo plazos máximos de pronunciamiento y reglas de silencio administrativo positivo en determinadas etapas del proceso, con el objeto de asegurar continuidad y certeza en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial.

Desde la perspectiva de la Asociación de Oficinas de Arquitectos, estos ajustes contribuyen a clarificar el rol del nivel regional dentro del sistema de planificación y a reducir incertidumbres procedimentales. No obstante, la AOA estima que la efectividad de estas medidas dependerá del fortalecimiento real de las capacidades técnicas de los Gobiernos Regionales y de la adecuada coordinación con los órganos sectoriales y municipales involucrados en la planificación territorial.

2.1.5. Consideraciones finales

La ley aprobada representa un avance relevante en el fortalecimiento del sistema de planificación territorial, especialmente en términos de coherencia institucional, seguimiento de los instrumentos y formalización de competencias. Sin perjuicio de ello, su impacto efectivo dependerá en gran medida de la forma en que se implementen sus disposiciones, del desarrollo reglamentario posterior y del fortalecimiento real de las capacidades técnicas a nivel local.