|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (OGUC)**  **EN EL SENTIDO DE ESTABLECER ESTÁNDARES MÍNIMOS Y CARGA DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LOS INMUEBLES QUE SE ARRIENDEN POR PIEZA O HABITACIÓN**  (LEY 21.325 DE MIGRACIÓN Y EXTRANJERÍA QUE MODIFICÓ LA LEY 18.101 SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS) | | |
| **TEXTO NORMA VIGENTE** | **TEXTO PROPUESTO** | **COMENTARIOS / CONTRIBUCIONES** |
| **ARTÍCULO 1.3.1. (SE AGREGA TEXTO A CONTINUACIÓN)** | | |
| Las infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las disposiciones y multas previstas en el Capítulo IV del Título I, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. | Las infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las disposiciones y multas previstas en el Capítulo IV del Título I, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de las disposiciones especiales contenidas en el Título V “Del arriendo y subarriendo abusivo, y del hacinamiento” de la Ley N° 18.101, que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, de conformidad a lo establecido en el Capítulo 15, del Título 4 de esta Ordenanza. |  |
| **ARTÍCULO 2.1.22. (SE MODIFICA INCISO PRIMERO, SE REMPLAZA INCISO SEGUNDO Y SE INCORPORA NUEVO INCISO TERCERO)** | | |
| Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4. | Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de unidades resultantes del proyecto será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4. |  |
| El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial. | La norma urbanística densidad se aplicará a los proyectos con uso de suelo residencial, cuyos destinos sean vivienda y hospedaje, cuando la actividad corresponda a apart-hotel, y a aquellos proyectos a que se refiere el Capítulo 15 del Título 4 de esta Ordenanza. |  |
| **-** | La norma urbanística densidad no será aplicable en proyectos de edificación destinados a una vivienda unifamiliar cuando ésta se construya en un predio previamente urbanizado. |  |
| **ARTÍCULO 2.1.25. – INCISO PRIMERO (SE AGREGA TEXTO A CONTINUACIÓN)** | | |
| El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial. | El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial. Estarán comprendidas también dentro del uso de suelo Residencial con destino vivienda, los inmuebles destinados al arriendo por piezas o habitaciones para estos fines, conforme a lo previsto en el Capítulo 15, del Título 4 de esta Ordenanza. |  |
| **INCORPORACIÓN DE NUEVO CAPÍTULO 15 AL TÍTULO 4 – DE LA ARQUITECTURA**  **CAPÍTULO 15**  **DE LOS INMUEBLES CUYOS EDIFICIOS SE DESTINEN AL ARRIENDO O SUBARRIENDO POR PIEZAS O HABITACIONES PARA USO RESIDENCIAL.** | | |
| - | **Artículo 4.15.1.** Los edificios que se construyan en predios urbanos o aquellos existentes que se remodelen, rehabiliten o amplíen y se destinen al arriendo o subarriendo por piezas o habitaciones para uso residencial, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en esta Ordenanza, y especialmente a las normas de éste Capítulo, cuyas disposiciones prevalecerán sobre aquellas de carácter general contenidas en esta misma Ordenanza cuando ambas regulen una misma materia. |  |
| - | **Artículo 4.15.2.** Para los efectos de este Capítulo, se entenderá que el edificio se encuentra destinado al arriendo o subarriendo por piezas o habitaciones, cuando en él existan 2 o más de estas unidades destinadas a tales fines. |  |
| **-** | **Artículo 4.15.3.**  Para efectos de su emplazamiento, los edificios señalados en este Capítulo se asimilarán al destino vivienda del uso de suelo residencial y no podrán acogerse a lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.25. de esta Ordenanza. Asimismo, y sin perjuicio del cumplimiento del resto de las normas urbanísticas, deberán cumplir con la densidad definida en el respectivo instrumento de planificación territorial, así como con la carga de ocupación máxima establecida en el artículo 4.15.5. de esta Ordenanza.  Las solicitudes de permiso de edificación de obra nueva u obra menor si correspondiese, o de reparación, alteración o ampliación en caso de edificaciones existentes, se aprobarán como edificación colectiva. Junto con la solicitud de permiso de acuerdo al artículo 5.1.4. o artículo 5.1.6. de esta Ordenanza que correspondiese, se deberá presentar un informe del arquitecto que suscribe la solicitud, en el cual se detalle el cumplimiento de las exigencias establecidas en este Capítulo y la forma en que se cumplen, además, las normas relativas a las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas y telecomunicaciones, cuando corresponda. |  |
| **-** | **Artículo 4.15.4.** Para efectos de este Capítulo, se entenderá por pieza o habitación destinada al arriendo o subarriendo, aquella unidad que cuente al menos con una plaza para dormir y cumpla además con los requisitos de dimensionamiento y habitabilidad a que se refieren los artículos 4.15.6. y 4.15.7. de esta Ordenanza. Los edificios destinados al arriendo o subarriendo de estas unidades deberán contar con servicios higiénicos de uso privado o compartido según corresponda, así como con recintos de uso común, en los términos señalados en el presente Capítulo. |  |
| **-** | **Artículo 4.15.5.** La carga de ocupación máxima que deberán cumplir los edificios destinados al arriendo o subarriendo por piezas o habitaciones será la que resulte de la aplicación de la Tabla que se indica a continuación. Con todo, esta no podrá exceder los 80 ocupantes por inmueble:  **CARGA DE OCUPACIÓN MÁXIMA**  **POR PIEZA O HABITACIÓN**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Número de ocupantes**  **por pieza o habitación** | **Superficie mínima**  **de la pieza o habitación (m2)** | **Condición** | | Hasta 2 ocupantes | 8 m2 | Longitud mínima de 2,80 m. en al menos 1 de sus lados. | | 3 o más ocupantes con un máximo de 6 | 4 m2 por cada ocupante. | Longitud mínima de 4 m. en al menos 1 de sus lados. |   Al menos el 30% de la superficie resultante de la pieza o habitación corresponderá a superficie libre, desprovista de mobiliario, para el libre desplazamiento al interior del recinto. |  |
| **-** | **Artículo 4.15.6.** Las piezas o habitaciones y los recintos o espacios de uso común deberán además dar cumplimiento a los requisitos de dimensionamiento y habitabilidad que se indica a continuación:  **REQUISITOS DE DIMENSIONAMIENTO Y HABITABILIDAD POR TIPO DE RECINTO**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Tipo de Recinto** | **Requisito** | **Exigencia base o regla de incremento** | | Pieza o Habitación  (individual o colectiva) | Cama | 1 plaza por cada ocupante | | Closet | 0,6m x 0,6m x 1,80m por cada ocupante | | Velador | 1 por cada 2 ocupantes, con un mínimo de 1. | | mesa o escritorio | 0,60m x 1,20m por habitación (en habitaciones para 3 o más ocupantes) | | Servicios Higiénicos  (compartidos) | Inodoro | 1 por cada 6 ocupantes, con un mínimo de 1. | | Lavamanos | 1 hasta 6 ocupantes y 1 lavamanos adicional por cada 8 ocupantes. | | Tina o receptáculo | 2 hasta 10 ocupantes y 1 tina o receptáculo adicional por cada 5 ocupantes. | | Cocina | Lavaplatos | 1 por cada 12 ocupantes con un mínimo de 1. | | Cocina (dos quemadores) | 1 por cada 4 ocupantes con un mínimo de 1. | | Horno | 1 por cada 12 ocupantes con un mínimo de 1. | | Refrigerador | 30lts por cada ocupante con un mínimo de 1 refrigerador de 180lts. | | Mesón | 1,20m hasta 6 ocupantes, 1,20m por cada 6 ocupantes adicionales hasta enterar un 15% de la carga de ocupación del inmueble. | | Comedor | Comedor/es | Con capacidad de albergar al menos un 20% de la carga de ocupación del inmueble. | | Lavandería | Lavadero | 1 por cada 30 ocupantes con un mínimo de 1. | | Máquina lavadora | 1 por cada 30 ocupantes. | | Patio o Terraza | - | A partir de 20 ocupantes, 2 m2 por cada ocupante. |   Sin perjuicio de lo anterior, los recintos a que se refiere la Tabla precedente deberán cumplir, además, con las exigencias que se indican a continuación:   1. Al menos el 30% de las piezas o habitaciones deberán contar con baño privado para uso exclusivo de sus ocupantes el que deberá considerar como mínimo un inodoro, un lavamanos y una tina o receptáculo. 2. Cuando en los servicios higiénicos de uso compartido, se dispongan los artefactos de manera conjunta, a modo de batería, el módulo para los inodoros deberá tener una dimensión mínima de 0,80m x 1,20m mientras que el módulo de ducha deberá tener una dimensión mínima de 0,80m x 1,60m. Este último módulo deberá disponer de facilidades o dispositivos que permitan a las personas alojar su ropa y pertenencias al interior del mismo módulo. 3. Los servicios higiénicos de uso compartido deberán distribuirse proporcionalmente a la carga de ocupación por piso, y dividirse en recintos independientes que permitan su utilización por sexo. 4. Dentro de los servicios higiénicos, deberá contemplarse al menos uno destinado a personas con discapacidad pudiendo ser de uso alternativo de ambos sexos. 5. Las instalaciones de agua potable, fría y caliente, deberán permitir el funcionamiento simultáneo de una tercera parte de los artefactos, como mínimo. Asimismo, todas las tinas o receptáculos, lavamanos y lavaplatos deberán considerar agua caliente. 6. En cocinas abiertas o integradas al comedor la disposición de los artefactos deberá ser unitaria, permitiendo identificar claramente el área de cocina.   Tratándose proyectos obra menor, reparación, alteración o ampliación de edificaciones existentes, el Director de Obras Municipales podrá rebajar hasta exceptuar la exigencia indicada en el numeral 1 precedente, previa solicitud fundada por parte del interesado la cual debe indicar fundadamente el motivo por el cual no es posible dar cumplimiento a dicha exigencia.  Del mismo modo, el Director de Obras Municipales podrá, previa solicitud fundada por parte del interesado, rebajar o exceptuar la exigencia de superficie de patio o terraza a que se refiere la Tabla precedente a los proyectos antes señalados. |  |
| **-** | **Artículo 4.15.7.** En los edificios señalados en este Capítulo, las unidades destinadas a piezas o habitaciones y los recintos de uso común deberán cumplir las siguientes normas de habitabilidad, que comprenden a su vez las condiciones de ventilación, iluminación, accesibilidad universal y acondicionamiento térmico:   1. Les serán aplicables las disposiciones relativas a locales habitables señaladas en los artículos 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3. y 4.1.6. de esta Ordenanza, respectivamente. El estándar de terminaciones de estas unidades y recintos no podrá ser inferior a las aplicadas a viviendas y en ningún caso a las definidas en esta Ordenanza cómo obra gruesa habitable. 2. Para efectos de su clasificación según sus condiciones acústicas, los edificios señalados en este Capítulo, incluidas sus unidades y recintos o espacios de uso común se asimilarán a viviendas, para los efectos del cumplimiento de las disposiciones del artículo 4.1.5. de esta Ordenanza. 3. Deberán contar con una ruta accesible que conecte el espacio público con él o los accesos al edificio, con las unidades ubicadas en el primer piso, servicios higiénicos y él o los estacionamientos para personas con discapacidad cuando corresponda, y con todos aquellos recintos que sean de uso común de acuerdo al proyecto. Las puertas de ingreso a estas unidades y recintos de uso común deberán tener un ancho libre de paso de 0,80 m. 4. A las unidades destinadas a piezas o habitaciones y a los recintos de uso común destinados a estar común les serán aplicables las disposiciones relativas a condicionamiento térmico aplicables a viviendas señaladas en el artículo 4.1.10. y 4.1.10. bis de esta Ordenanza. 5. A los edificios señalados en este Capítulo les serán aplicables las disposiciones señaladas en los artículos 4.1.12., 4.1.13., 4.1.14. y 4.1.16. de esta Ordenanza. |  |
| **-** | **Artículo 4.15.8.** Los edificios señalados en este Capítulo deberán cumplir las normas relativas a las condiciones de seguridad general contenidas en el Capítulo 2 de este mismo Título, y para la determinación de las vías de evacuación, las piezas o habitaciones serán consideradas como unidades funcionales independientes. La carga de ocupación de los recintos de uso común destinados a estar, cocina, comedor y terrazas, cubiertas y no cubiertas, se asimilarán para estos efectos a la sala de espera del destino salud, señalada en la tabla contenida en el artículo 4.2.4. de ese mismo Capítulo. |  |
| **-** | **Artículo 4.15.9.** Los edificios señalados en este Capítulo deberán cumplir las normas relativas a las condiciones de seguridad contra incendio contenidas en el Capítulo 3 de este mismo Título, y para ese mismo fin, las piezas o habitaciones y los recintos de uso común de estos edificios serán consideradas como unidades funcionales independientes. |  |
|  | **Artículo 4.15.10.** Los edificios señalados en este Capítulo deberán considerar un proyecto de cálculo estructural conforme al artículo 5.1.7. de esta Ordenanza. Cuando el edificio tenga una altura de 3 o más pisos corresponderá la contratación de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural. |  |
|  | **Artículo 4.15.11**. Los edificios señalados en este Capítulo deberán dar cumplimiento a las normas aplicables a las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, electricidad, gas, telecomunicaciones u otras que correspondan. Si consideran ascensores, se deberán cumplir las disposiciones de los artículos 4.1.11. y 5.9.5. de esta Ordenanza. |  |
|  | **Artículo 4.15.12.** Los proyectos señalados en este Capítulo deberán dar cumplimiento a la dotación de estacionamientos que se indica en la Tabla a continuación:  **EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOSPOR CARGA DE OCUPACIÓN**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Carga de Ocupación** | **Dotación de estacionamientos para vehículos** | **Dotación de estacionamientos para bicicletas** | | Hasta 20 ocupantes | 1 estacionamiento | 4 estacionamientos | | Sobre 20 ocupantes | 1 estacionamiento adicional por cada 6 ocupantes  (con un mínimo de 1 estacionamiento para personas con discapacidad) | 1 estacionamiento adicional por cada 5 ocupantes. | |  |
|  | **Artículo 4.15.13.** La tramitación del permiso para los edificios a los que se refiere este Capítulo se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores, remodelaciones y rehabilitaciones o ampliaciones, si correspondiese, y conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza, en caso de obras nueva u ampliaciones cuya superficie sea superior a los 100 m². |  |
| **ARTÍCULO 4.1.14. – SE INCORPORA NUEVO NUMERAL** | | |
| En un mismo edificio colectivo las fachadas de unidades independientes deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:   1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas con vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 6 metros. 2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros. 3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros. | En un mismo edificio colectivo las fachadas de unidades independientes deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:   1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas con vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 6 metros. 2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros. 3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros. 4. Los balcones o terrazas de uso común de unidades funcionales independientes contiguas, en proyectos que estén o no acogidos a régimen de copropiedad deberán contar con paramentos que las separen, los que deberán cumplir con la resistencia al fuego requerida para los muros divisorios entre unidades de acuerdo al artículo 4.3.3. del Capítulo 3 del Título 4 de esta Ordenanza. El largo de este muro o paramento corresponderá al ancho de la terraza o balcón y su altura será continua de piso a cielo. |  |
| **ARTÍCULO 4.9.2. – SE ELIMINA FRASE** | | |
| Para los efectos de la aplicación de las normas de evacuación contenidas en el Capítulo 2 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje que contemplen 4 o más pisos serán consideradas como unidades funcionales independientes. | Para los efectos de la aplicación de las normas de evacuación contenidas en el Capítulo 2 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje ~~que contemplen 4 o más pisos~~ serán consideradas como unidades funcionales independientes. |  |
| **ARTÍCULO 4.9.3. – SE ELIMINA FRASE** | | |
| Para los efectos de la aplicación de las normas contra incendio contenidas en el Capítulo 3 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje serán consideradas como unidades funcionales independientes sólo cuando se trate de unidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. | Para los efectos de la aplicación de las normas contra incendio contenidas en el Capítulo 3 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje serán consideradas como unidades funcionales independientes. ~~sólo cuando se trate de unidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.~~ |  |
| **ARTÍCULO 5.1.25. – INCISO PRIMERO (SE INTERCALA NUEVO NUMERAL)** | | |
| En los casos que a continuación se indican, el propietario deberá contratar un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural:   1. Edificios de uso público. 2. Conjuntos de viviendas cuya construcción hubiere sido contratada por los Servicios de Vivienda y Urbanización. 3. Conjuntos de viviendas sociales de 3 o más pisos. 4. Conjuntos de viviendas de 3 o más pisos que no sean sociales. 5. Edificios de 3 o más pisos cuyo destino sea uso exclusivo oficinas privadas. 6. Edificios que deban mantenerse en operación ante situaciones de emergencia, tales como hospitales, cuarteles de bomberos, cuarteles policiales, edificaciones destinadas a centros de control de empresas de servicios energéticos y sanitarios, emisoras de telecomunicaciones. 7. Edificios cuyo cálculo estructural esté basado en normas extranjeras, las cuales deberán ser declaradas al momento de solicitar el permiso. | En los casos que a continuación se indican, el propietario deberá contratar un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural:   1. Edificios de uso público. 2. Conjuntos de viviendas cuya construcción hubiere sido contratada por los Servicios de Vivienda y Urbanización. 3. Conjuntos de viviendas sociales de 3 o más pisos. 4. Conjuntos de viviendas de 3 o más pisos que no sean sociales. 5. Edificios de 3 o más pisos divididos en unidades destinadas al arriendo por piezas o habitaciones. 6. Edificios de 3 o más pisos cuyo destino sea uso exclusivo oficinas privadas. 7. Edificios que deban mantenerse en operación ante situaciones de emergencia, tales como hospitales, cuarteles de bomberos, cuarteles policiales, edificaciones destinadas a centros de control de empresas de servicios energéticos y sanitarios, emisoras de telecomunicaciones. 8. Edificios cuyo cálculo estructural esté basado en normas extranjeras, las cuales deberán ser declaradas al momento de solicitar el permiso. |  |
| **DISPOSICIÓN TRANSITORIA** | | |
| **-** | Los inmuebles que se encuentren destinados, total o parcialmente al arriendo por piezas o habitaciones para uso residencial, dispondrán de un plazo de veinticuatro meses a partir de la fecha de publicación del presente Decreto en el Diario Oficial, para adecuarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo 15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |  |