

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (ARTÍCULO 6.2.9.)
EN EL SENTIDO DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS ESTATALES QUE FAVOREZCAN LA RADICACIÓN DE FAMILIAS EN LOS LUGARES DONDE RESIDEN**

TEXTO NORMA VIGENTE	TEXTO PROPUESTO	COMENTARIOS / CONTRIBUCIONES	RESPUESTA A COMENTARIOS / CONTRIBUCIONES
ARTÍCULO 1.1.2.			
<p>“Edificación colectiva”: la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales.</p>	<p>“Edificación colectiva”: la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a régimen de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales. Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones que disponga la presente Ordenanza.</p>		
ARTÍCULO 6.2.9. (SE REEMPLAZA TEXTO COMPLETO)			
<p>INCISO PRIMERO</p> <p>En áreas urbanas, a los proyectos que se emplacen en predios con una vivienda económica o en lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, no les serán aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, siempre y cuando se trate de proyectos que se construyan con financiamiento total o parcial de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y cumplan con las disposiciones de este artículo.</p>	<p>INCISO PRIMERO</p> <p>Los condominios de densificación predial a los que se refiere el artículo 79 de la ley N° 21.442, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, o aquella que la remplace, se regirán por las disposiciones del presente artículo. Asimismo, a estos proyectos no les serán aplicables las normas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial.</p>	<p>Cámara Chilena de la Construcción</p> <p>Resulta importante conocer con qué información cuenta el MINVU respecto de dichos predios, en particular con objeto de conocer qué son lotes provenientes de Operaciones Sitio urbanizadas por las antiguas Corporaciones. En qué circunstancias se calificará dicho criterio para la aplicación de estas normas y a través de que repartición.</p> <p>Considerar la reflexión del concepto de Condominios de interés público, así como el descalce existente para el cálculo de los valores que permiten calificar a los conjuntos como condominio de vivienda social.</p>	<p>Ante la dificultad para identificar el origen de muchos lotes provenientes de operaciones Sitio o considerando que existe un importante número de viviendas económicas que hoy se encuentran sin regularizar, la Ley 21.442 reconoció distintos escenarios susceptibles de ser abordados mediante esta normativa permitiendo su aplicación en predios donde no existan viviendas, en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos predios provenientes de Operaciones Sitio por lo que para efectos de la aplicación de esta normativa, los catastros si bien son importantes, no son del todo imprescindibles.</p>
<p>INCISO SEGUNDO</p> <p>En los predios señalados se podrá efectuar lo siguiente:</p> <p>1. Subdividir el predio y contemplar la construcción simultánea de hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, o</p>	<p>INCISO SEGUNDO</p> <p>En los predios donde no existan viviendas, en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos predios provenientes de Operaciones Sitio, podrá autorizarse en un mismo predio y por una sola vez, la construcción simultánea de hasta 3 nuevas</p>	<p>Juan Pablo Urrutia / Jorge Parraguez - FAU</p> <p>Falta claridad en qué se considerará una razón fundada para demoler. Se sugiere indicar que: en los predios que mediante un informe técnico o social, avalado por un profesional competente, éstas se deban demoler.</p>	<p>Se ajusta redacción.</p>

<p>2. Construir hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, sin mediar subdivisión, debiendo en todo caso acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.</p>	<p>viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, si la hubiere, o la construcción simultánea de hasta 4 nuevas viviendas económicas en aquellos predios donde no existan viviendas o cuando el proyecto presentado contemple su demolición.</p>	<p>Gabriel Lagos / Javiera Paúl - CONSOLIDA</p> <p>Mucho más claro que la versión anterior, lo único que no queda totalmente claro es cuáles son las razones fundadas para demoler, se abre un frente de incertidumbre para las interpretaciones de las diferentes DOM ¿Que estén declaradas inhabitables? ¿Que no sean compatibles con la cabida necesaria para el proyecto? ¿Que no tengan el estándar que se requiere actualmente? Se propone reemplazar texto: "o cuando por razones fundadas éstas se deban demoler." por "o cuando el proyecto presentado contemple su demolición"</p>	<p>Se ajusta redacción.</p>								
<p>INCISO TERCERO</p> <p>En ambos casos, se deberá dar cumplimiento a lo señalado en la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="214 842 836 1090"> <thead> <tr> <th>Superficie Predio Original</th> <th>Máximo de Lotes resultantes de la Subdivisión o cantidad de Viviendas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No inferior a 100 m2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>No inferior a 150 m2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>No inferior a 200 m2</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>	Superficie Predio Original	Máximo de Lotes resultantes de la Subdivisión o cantidad de Viviendas	No inferior a 100 m2	2	No inferior a 150 m2	3	No inferior a 200 m2	4	<p>INCISO TERCERO</p> <p>Asimismo, se permitirá la construcción de hasta 12 unidades en un mismo predio, incluida la vivienda o las viviendas existentes, si las hubiere, cuando el proyecto a desarrollar se ejecute a través de programas de densificación predial impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en tanto la densidad neta del predio no exceda las doscientas veinte viviendas por hectárea.</p>	<p>Juan Pablo Urrutia / Jorge Parraguez - FAU</p> <p>No se entiende por qué se limita sólo a la acción del MINVU. Se sugiere que sea para: iniciativas habitacionales de vivienda pública impulsada por órganos del Estado.</p> <p>Franco Lecaros - I. Municipalidad de Lo Espejo</p> <p>Desde el levantamiento de predios realizado por el Departamento de Vivienda de la Municipalidad de Lo Espejo, es posible establecer que en nuestra comuna existe gran cantidad de predios resultantes de operaciones sitio, con dimensiones de 7x18 y 8x16, correspondientes a la población José María Caro y Santa Adriana, respectivamente.</p> <p>En este sentido, hemos observado que el actual artículo 6.2.9. aún tiene muchas limitantes para densificar en predios que como los mencionados anteriormente presenten variaciones más pequeñas en superficie que el tradicional 9x18.</p> <p>En atención a lo anterior, solicitamos la propuesta modificación al 6.2.9., en lo que refiere a los incisos segundo y décimo primero, asegure la factibilidad de desarrollar proyectos de densificación predial en altura de al menos 3 viviendas en terrenos de 7x18 (126 m2) y 8x16 (128 m2), sin establecer para estos casos las limitaciones de densidad de 220 viviendas por hectárea.</p> <p>Gabriel Lagos / Javiera Paúl - CONSOLIDA</p> <p>Resulta mucho más claro este inciso que el anterior en cuanto a la aplicación del artículo ya que se vincula directamente con la aplicación de un programa del MINVU, se entiende que son complementarios, el primero para casos más amplios y este</p>	<p>Para el caso de los proyectos hasta 12 unidades, esta condición quedó consignada en estos términos en el inciso segundo del artículo 79 de la Ley 21.442 que corresponde a la nueva ley de copropiedad inmobiliaria por lo que la Ordenanza General debe atender dicho mandato.</p> <p>La regla general dispuesta en el inciso primero del artículo 79 de la Ley 21.442 establece siempre la posibilidad de construir 3 o 4 viviendas en los términos allí previstos. De este modo, la norma urbanística de densidad aplicaría sólo en proyectos de 5 a 12 viviendas.</p> <p>La expresión "Programas de densificación" quedó consignada como tal en el artículo 79 de la Ley 21.442 por lo que debe utilizarse el lenguaje mandatado por la Ley.</p>
Superficie Predio Original	Máximo de Lotes resultantes de la Subdivisión o cantidad de Viviendas										
No inferior a 100 m2	2										
No inferior a 150 m2	3										
No inferior a 200 m2	4										

		específicamente para programas del MINVU. Sin embargo, la DPH define como "Microradicación" las tipologías de "Densificación Predial + Pequeño Condominio + Sitio Propio". Se propone reemplazar texto "programas de densificación predial" por "programas de microradicación" o de lo contrario coordinarse con la DPH para unificar la manera de denominar las tipologías objeto de este programa.									
<p>INCISO CUARTO</p> <p>Excepcionalmente, se podrán construir proyectos de vivienda de edificación colectiva que contemplen hasta un máximo de 12 unidades, incluida la existente, si la hubiere, en tanto no superen una densidad neta de 220 viviendas/hectárea y no exista subdivisión predial de por medio.</p>	<p>INCISO CUARTO</p> <p>En ambos casos, las viviendas a que se refieren los incisos anteriores deberán ser destinadas a la adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de Programas Habitacionales del Estado.</p>										
<p>INCISO QUINTO</p> <p>En aquellos casos que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá rebajarse, de ser el caso, hasta un mínimo de 2 metros. En caso de sitios esquina, se podrá rebajar el antejardín sólo por uno de sus frentes.</p>	<p>INCISO QUINTO</p> <p>De los Condominios de Densificación Predial en Extensión.</p> <p>Para los efectos del presente artículo, se entenderá por condominio de densificación predial en extensión, aquellos condominios Tipo A o Tipo B, que contemplen un máximo de hasta 4 viviendas, en los términos señalados en el inciso segundo del presente artículo, o que contemplen un máximo de hasta 12 viviendas en los términos señalados en el inciso tercero del presente artículo, desarrollados en extensión, sin unidades superpuestas.</p>	<p>Gabriel Lagos / Javiera Paúl - CONSOLIDA</p> <p>No queda claro si se pueden o no construir condominios de densificación predial en extensión entre 5 y 12 viviendas.</p>	<p>Sí se puede. Se complementa texto y se incluye en Tabla de inciso sexto.</p>								
<p>INCISO SEXTO</p> <p>Las edificaciones que se acojan al presente artículo podrán tener una altura de hasta 3 pisos más mansarda, pudiendo esta última constituirse como parte de una unidad, o en una o más unidades en sí mismas, en tanto dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad contenidas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza y no excedan los 3,5 m de altura libre interior.</p>	<p>INCISO SEXTO</p> <p>La cantidad máxima de viviendas a construir en el predio en relación a la superficie del mismo, será la que resulte de la aplicación de la siguiente Tabla:</p> <table border="1" data-bbox="864 1578 1507 1808"> <thead> <tr> <th>Cantidad máxima de viviendas por predio</th> <th>Superficie mínima del predio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 viviendas</td> <td>100 m2</td> </tr> <tr> <td>4 viviendas</td> <td>150 m2</td> </tr> <tr> <td>5 a 12 viviendas</td> <td>40 m2 de terreno por cada vivienda a construir</td> </tr> </tbody> </table>	Cantidad máxima de viviendas por predio	Superficie mínima del predio	2 viviendas	100 m2	4 viviendas	150 m2	5 a 12 viviendas	40 m2 de terreno por cada vivienda a construir	<p>Juan Pablo Urrutia / Jorge Parraguez - FAU</p> <p>En los predios entre 150 y 200 m2 pueden desarrollarse 4 ó 5 unidades, mientras que en aquellos sobre 200 m2 según el inciso 3ro podrían construirse hasta 12. Se sugiere: tramo 150 a 200 m2 máximo de 5 unidades, tramo sobre 200 m2 máximo de 12 unidades, todo dependiendo de la cabida en cuanto a distanciamientos y rasantes.</p>	<p>Se ajusta texto permitiendo desarrollar hasta 4 unidades en terrenos de 150m2 y hasta 5 en terrenos de 20m2. Adicionalmente, se establece regla para los proyectos que consideren hasta 12 unidades.</p>
Cantidad máxima de viviendas por predio	Superficie mínima del predio										
2 viviendas	100 m2										
4 viviendas	150 m2										
5 a 12 viviendas	40 m2 de terreno por cada vivienda a construir										

		<p>Rodrigo Tapia</p> <p>Por existir muchos lotes de dimensiones próximas a las 9x18 o 162 m2 de superficie predial, y por la experiencia del Laboratorio 9x18 en el estudio de cabidas en este tipo de lotes (menores a los 200 m2), se estima posible y necesario aumentar a 4 el número de viviendas para lotes de superficie mayores a los 150 m2 y menores de 200 m2 (según lo estipula la tabla del número máximo de lotes resultantes de la subdivisión o cantidad de viviendas, según la superficie original).</p> <p>Es necesario tener en cuenta también, que el aumento de esta densidad teórica, puede en la realidad nos ser tal, ya que muchas viviendas son destinadas para familias monoparentales o menores a los 4 habitantes por unidad, cada día más comunes en nuestro país. Ello le daría también más flexibilidad al pequeño condominio y al sistema habitacional en general, permitiendo por ejemplo tener 2 viviendas más grandes (1 por piso) y 2 viviendas más pequeñas (2 por piso), en el mismo proyecto de Pequeño Condominio y otras combinaciones posibles según el diseño que se desarrolle.</p>	Ídem comentario anterior.												
<p>INCISO SÉPTIMO</p> <p>Asimismo, las edificaciones podrán adosarse en los deslindes del predio original de acuerdo a la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="214 1177 836 1413"> <thead> <tr> <th>Altura total de la Edificación</th> <th>Altura de Adosamiento</th> <th>Porcentaje Máximo de Adosamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 piso</td> <td>hasta 3,5 m</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>2 pisos</td> <td>hasta 6,0 m</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>3 pisos o 3 pisos más mansarda</td> <td>hasta 9,0 m</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	Altura total de la Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento	1 piso	hasta 3,5 m	60%	2 pisos	hasta 6,0 m	60%	3 pisos o 3 pisos más mansarda	hasta 9,0 m	50%	<p>INCISO SÉPTIMO</p> <p>Los condominios de densificación predial en extensión deberán dar cumplimiento a las disposiciones que a continuación se indican:</p> <ol style="list-style-type: none"> Uso de Suelo: Deberán emplazarse en predios en los que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial admita el uso de suelo Residencial con destino vivienda. Altura máxima de edificación: podrán tener hasta 3 pisos de altura y no les será aplicable lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 1, del artículo 2.3.3. de la presente Ordenanza. Antejardín: en aquellos casos en que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá rebajarse, de ser el caso, hasta un mínimo de 2 metros. En el caso de sitios de esquina, este podrá rebajarse por ambos frentes del predio. 		
Altura total de la Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento													
1 piso	hasta 3,5 m	60%													
2 pisos	hasta 6,0 m	60%													
3 pisos o 3 pisos más mansarda	hasta 9,0 m	50%													

4. **Adosamiento:** la altura y porcentaje máximo de adosamiento en los deslindes del predio será la que se indica en la siguiente tabla:

Altura en pisos de la edificación	Altura de adosamiento	Porcentaje máximo de adosamiento
Viviendas de 1 piso	hasta 3,5 m	60%
Viviendas de 2 pisos	hasta 6,0 m	40% por piso
Viviendas de 3 pisos	hasta 9,0 m	

Excepcionalmente, el porcentaje de adosamiento podrá aumentarse hasta un 80% en viviendas de 1 piso cuando la unidad esté destinada a personas con discapacidad física que conlleve movilidad reducida. Del mismo modo, se permitirá el porcentaje de adosamiento antes señalado en proyectos que consideren recintos de uso común tales como lavanderías, bodegas asociadas a las viviendas o cuando contemplen recintos para realizar algunas de las actividades a que se refiere el inciso primero del artículo 2.1.26. de la presente Ordenanza.

Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados en la tabla precedente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.

No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada que cuente con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una longitud mayor de adosamiento, siempre que éste no sobrepase la edificación vecina existente.

El adosamiento se ejecutará contiguo al muro de deslinde, y deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la altura máxima de adosamiento permitida.

Gabriel Lagos / Javiera Paúl – CONSOLIDA

El adosamiento de hasta el 80% en el primer piso no solo facilita la ejecución de viviendas para discapacitados, sino que también podría permitir la implementación de otro tipo de infraestructura que se propicia en los llamados de microradicación del DS49 como lavanderías comunes, espacios para actividades productivas y locales comerciales.

El texto "no les será aplicable lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 1, del artículo 2.3.3. de la presente Ordenanza." es clave también para los condominios de densificación predial en altura.

Se acoge sugerencia.

Se incorpora en inciso décimo cuarto.

	<p>Excepcionalmente, en proyectos de hasta 4 unidades, cuando por razones topográficas o constructivas no sea factible ejecutar el muro de adosamiento contiguo al deslinde, éste se podrá ejecutar a una distancia máxima de 0,5 m del deslinde. Dicho espacio deberá quedar incomunicado tanto vertical como horizontalmente con el resto del predio mediante un elemento cuya altura mínima será de 2,0 m y su resistencia mínima al fuego será F-60. El detalle técnico de esta solución constructiva deberá quedar consignado en los respectivos planos de arquitectura del proyecto.</p> <p>Los proyectos a que se refiere el presente artículo no podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.</p> <p>5. Distanciamientos: deberán respetar un distanciamiento mínimo de 2,5m en fachadas con vano y 1,4 m en fachadas sin vano en toda la altura de la edificación. En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.</p> <p>No les será aplicable el distanciamiento mínimo exigible de las fachadas con vano, a los locales no habitables a que se refiere el artículo 4.1.1. de esta Ordenanza que, no cumpliendo dicha distancia, consideren vanos con celosías fijas de ventilación o elementos fijos translúcidos que impidan la visión hacia el deslinde y cuyos antepechos consideren una altura mínima de 0,9m.</p> <p>6. Estacionamientos: Los condominios de densificación predial en extensión que contemplen hasta 4 unidades, quedan eximidos de la obligación de contar con estacionamientos conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 80 de la ley N° 21.442.</p> <p>Los condominios de densificación predial en extensión que contemplen más de 4 unidades, deberán considerar la dotación de estacionamientos prevista en el artículo 60 de la ley N° 21.442 o aquel que lo modifique o remplace.</p>		
--	---	--	--

	<p>Cuando los proyectos consideren unidades destinadas a personas con discapacidad, al menos uno de los estacionamientos, si los hubiere, deberá destinarse a dicha unidad debiendo darse cumplimiento a lo dispuesto en el inciso décimo del artículo 2.4.2. de esta Ordenanza y a lo previsto en los incisos quinto y sexto del artículo 60 de la ley N° 21.442 o aquel que los modifique o remplace.</p> <p>Se autorizará la construcción de estacionamientos abiertos cubiertos adosados a los deslindes, en los términos previstos en el inciso octavo del artículo 2.6.2. de la presente Ordenanza, pudiendo utilizarse para ello hasta 1/3 de la superficie destinada a antejardín.</p>		
<p>INCISO OCTAVO</p> <p>Los porcentajes de adosamiento de la edificación señalados en la tabla precedente, se deberán aplicar uniformemente en toda la altura de adosamiento.</p>	<p>INCISO OCTAVO</p> <p>Los condominios de densificación predial en extensión que consideren una o más unidades destinadas a personas con discapacidad física que conlleve movilidad reducida, deberán contar con una ruta accesible que conecte desde el espacio público hasta el acceso a cada una de las unidades destinadas a personas con discapacidad. Asimismo, dicha ruta deberá conectar también con todos aquellos recintos que sean de uso común y con el estacionamiento para personas con discapacidad, si hubiere.</p>	<p>Juan Pablo Urrutia / Jorge Parraguez Debería aplicar solo para discapacidad relativa a movilidad. Se sugiere que: se consideren personas con movilidad reducida.</p> <p>Gabriel Lagos Se propone que este inciso se refiera solo a discapacidad por movilidad reducida, la medida tiene poco sentido para personas con discapacidad auditiva, por ejemplo.</p>	<p>Se acoge sugerencia y se realiza adecuación al texto.</p> <p>Ídem comentario anterior.</p>
<p>INCISO NOVENO</p> <p>Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados en la tabla precedente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.</p>	<p>INCISO NOVENO</p> <p>Los desniveles que se produzcan en el recorrido de la ruta accesible se deberán salvar mediante rampas o planos inclinados antideslizantes, no obstante, se permitirá también la implementación de plataformas elevadoras verticales o inclinadas en los términos previstos en los párrafos quinto y sexto del numeral 3, del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza. Estas plataformas deberán estar conectadas a la ruta accesible y podrán situarse en cualquier parte del predio incluido el antejardín, en cuyo caso, su emplazamiento no podrá coincidir con aquella superficie del antejardín que se destine a estacionamiento, si fuese el caso.</p>		

<p>INCISO DÉCIMO</p> <p>No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.</p>	<p>INCISO DÉCIMO</p> <p>El distanciamiento y agrupamiento entre las viviendas que se construyan en los condominios de densificación predial en extensión, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad dispuestas en el Capítulo 1, del Título 4 de esta Ordenanza, que le sean aplicables.</p>		
<p>INCISO DÉCIMO PRIMERO</p> <p>El adosamiento deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde, desde la altura máxima de adosamiento permitida.</p>	<p>INCISO DÉCIMO PRIMERO</p> <p>De los Condominios de Densificación Predial en Altura.</p> <p>Se entenderá por condominio de densificación predial en altura, aquel condominio Tipo A en base a unidades superpuestas, que contemple un máximo de hasta 4 viviendas en los términos señalados en el inciso segundo del presente artículo o que contemple un máximo de hasta 12 viviendas en los términos señalados en el inciso tercero del presente artículo y cuya densidad neta no exceda de 220 viviendas por hectárea.</p>		
<p>INCISO DÉCIMO SEGUNDO</p> <p>Las condiciones de subdivisión predial, como, asimismo, el distanciamiento y agrupamiento entre las viviendas que se construyan en los sitios resultantes de la subdivisión o que sin mediar subdivisión se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad dispuestas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza, que le sean aplicables.</p>	<p>INCISO DÉCIMO SEGUNDO</p> <p>Los condominios de densificación predial en altura no se considerarán edificaciones colectivas cuando la cantidad de unidades que componen el proyecto sea igual o inferior a 4 viviendas.</p>		
<p>INCISO DÉCIMO TERCERO</p> <p>Por otra parte, los proyectos que se acojan al presente artículo deberán respetar un distanciamiento mínimo de</p>	<p>INCISO DÉCIMO TERCERO</p> <p>La cantidad máxima de viviendas a construir en el predio en relación a la superficie del mismo será la que resulte de la aplicación de la Tabla contenida en el inciso sexto del</p>		

<p>3 m en fachadas con vano y 1,4 m en fachadas sin vano en toda la altura de la edificación. En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.</p>	<p>presente artículo relativa a los proyectos de Densificación Predial en extensión.</p>		
<p>INCISO DÉCIMO CUARTO</p> <p>Los proyectos que se acojan al presente artículo, deberán contemplar 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.</p>	<p>INCISO DÉCIMO CUARTO</p> <p>Los condominios de densificación predial en altura deberán dar cumplimiento a las disposiciones que a continuación se indican:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uso de Suelo: Deberán emplazarse en predios en los que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial admita el uso de suelo Residencial con destino vivienda. 2. Altura máxima de edificación: los proyectos que consulten hasta 4 unidades podrán tener una altura máxima de edificación de hasta 3 pisos más mansarda, pudiendo esta última constituirse como parte de una unidad, o en una o más unidades en sí mismas, en tanto se dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad contenidas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza y no excedan los 3,5 m de altura libre interior. <p>Los proyectos que consulten sobre 4 unidades podrán tener una altura máxima de edificación de hasta 5 pisos más mansarda, en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.</p> <p>A los proyectos que consulten hasta 4 unidades no les será aplicable lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 1, del artículo 2.3.3. de la presente Ordenanza.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Antejardín: en aquellos casos en que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá rebajarse, de ser el caso, hasta un mínimo de 2 metros. En el caso de sitios de esquina, este podrá rebajarse por ambos frentes del predio. 4. Adosamiento: la altura y porcentaje máximo de adosamiento en los deslindes del predio será la que se indica en la siguiente tabla: 	<p>Juan Pablo Urrutia / Jorge Parraguez</p> <p><u>Sobre adosamiento:</u> Cuando se plantea aceptar hasta el 80% en primer piso cuando existan viviendas para personas con discapacidad, se sugiere ampliar la posibilidad a cuando se incluyan otros recintos en primer piso como locales comerciales o talleres. Cuando se indica que muro medianero podría distanciarse 30 cm del deslinde (sin que la vivienda se considere aislada), se sugiere que no se exija el relleno del espacio sino que el bloque de acceso mediante la continuidad hasta el deslinde de los paramentos frontales y traseros en los que se inscribe el muro.</p> <p><u>Sobre distanciamientos:</u> Distanciamiento con escalera abierta debería considerarse como fachada sin vano. Vanos con celosías fijas de ventilación no deberían restringirse a una altura mínima si no que a una superficie máxima del vano de 0,1 m².</p> <p>Gabriel Lagos / Javiera Paúl - CONSOLIDA Se permite adosamiento adicional de hasta 80% en primer piso para el caso de viviendas para discapacitados. Se sugiere permitir el mismo nivel de adosamiento para otras infraestructuras propiciadas por el programa de microradicación como lavandería comunitaria y espacios productivos.</p> <p>Se permite reducir distanciamiento de escalera en un 10% con el vecino si se agrega de un paramento de 1,8 mts para resguardar la privacidad. Se sugiere que si se agrega dicho elemento la escalera pase a clasificarse como fachada sin vano y se rija por el distanciamiento establecido para esa categoría (inciso 13, N° 5).</p> <p>Se permite considerar como fachada sin vano para efectos de distanciamiento al vecino, las fachadas que “consideren vanos con celosías fijas de ventilación o elementos fijos translúcidos que</p>	<p>Se acogen sugerencias.</p> <p>Es contradictorio que un elemento totalmente abierto, aun cuando corresponda a una circulación, se considere fachada sin vano. No obstante, la actual propuesta de reglamentación permite que bajo ciertas condiciones de resguardo –en términos de privacidad– la escalera pueda situarse respecto del deslinde, a la misma distancia que una fachada sin vano.</p> <p>Se acogen sugerencias.</p> <p>Es contradictorio que un elemento totalmente abierto, aun cuando corresponda a una circulación, se considere fachada sin vano. No obstante, la actual propuesta de reglamentación permite que bajo ciertas condiciones de resguardo –en términos de privacidad– la escalera pueda situarse respecto del deslinde, a la misma distancia que una fachada sin vano.</p> <p>Se estima contradictorio también que las fachadas sin vano puedan contemplar vanos hasta el suelo. Se</p>

Altura total de la edificación	Altura de adosamiento	Porcentaje máximo de adosamiento
1 piso	hasta 3,5 m	60%
2 pisos	hasta 6,0 m	
3 pisos o más	hasta 9,0 m	

Excepcionalmente, el porcentaje de adosamiento podrá aumentarse hasta un 80% en el primer piso cuando la vivienda esté destinada a personas con discapacidad física que conlleve movilidad reducida. Del mismo modo, se permitirá el porcentaje de adosamiento antes señalado en proyectos que consideren recintos de uso común tales como lavanderías, bodegas asociadas a las viviendas, o cuando contemplen recintos para realizar algunas de las actividades a que se refiere el inciso primero del artículo 2.1.26. de la presente Ordenanza.

Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados en la tabla precedente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada que cuente con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una longitud mayor de adosamiento siempre que éste no sobrepase la edificación vecina existente. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.

El adosamiento se ejecutará contiguo al muro de deslinde, y deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la altura máxima de adosamiento permitida.

Excepcionalmente, en proyectos de hasta 4 unidades, cuando por razones topográficas o constructivas no sea factible ejecutar el muro de adosamiento contiguo al deslinde, éste se podrá ejecutar a una distancia máxima de 0,5 m del deslinde, debiendo dicho espacio quedar aislado mediante un elemento cuya altura mínima será de 2,0 m y su resistencia mínima al fuego será F-60. El detalle técnico de esta solución

impidan la visión hacia el deslinde y cuyos antepechos consideren una altura mínima de 1,60m” (inciso 13, n° 5). Se sugiere eliminar el requisito del antepecho mencionado al final de la frase permitiendo que el paramento desde el suelo pueda ser la celosía o el vidrio mencionado, dado que en caso contrario la diferencia es muy marginal con la situación ya establecida en la OGUC que permite considerar vanos sobre los 1,8 mts.

Cuando el muro de adosamiento no pueda ejecutarse contiguo al deslinde, se establece la posibilidad de distanciarse hasta 30cms y ejecutar una solución constructiva de relleno en dicho espacio, previa autorización del DOM (inciso 13, N° 5).

Dada la dificultad que existe para trabajar en ese espacio y la diversidad de muros medianeros existentes, se sugiere:

- Que en lugar de efectuar el relleno se pueda agregar un elemento (tabique o muro) a continuación de las fachadas para bloquear el acceso al espacio entre el muro del edificio en lugar del relleno.
- Solicitar informe de un profesional competente en lugar de autorización del DOM, con el objeto de simplificar el rol que debe cumplir este último para los proyectos de microradicación.
- Indicar que la distancia debe ser la mínima posible, pero no establecer una medida máxima específica en la normativa dada la diversidad de los casos.

Mario Álvarez S.

SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS EN ADOSAMIENTO

Dada las dimensiones de los lotes, para poder ejecutar dos o tres viviendas en estos, la solución más factible será adosar lo edificado a al menos uno de los lotes vecinos. El adosarse, construyendo solo desde el lote del proyecto (no desde el lote vecino) implica un desafío constructivo importante, lo que además se ve dificultado por la existencia de deslindes poco definidos y con elementos de construcciones vecinas que a veces traspasan estos límites. La mayoría de los sistemas constructivos requieren de cierto espacio por ambas caras de los muros para ejecutarse y luego agregar su terminación exterior e impermeabilización. Se valora que este tema esté abordado en la presente propuesta de modificación, sin embargo vemos poco factible ejecutar lo especificado de la manera ahí propuesta y que esto tenga el riesgo funcionar mal en el largo plazo. Creemos también que incorporar distancias máximas tan específicas para ejecutar soluciones en deslindes que pueden presentar grandes variaciones según como están ejecutados históricamente, puede generar complicaciones.

propone reducir la altura del antepecho a 0,90m en el entendido que esto aplica solo para los locales no habitables.

Se acoge sugerencia.

Esta condición quedará como parte de la propia norma sin que se requiera realizar algún procedimiento o informe especial para ello.

No es posible relativizar las distancias en un reglamento. Se establece que la distancia máxima será de 50cms.

Se acoge sugerencia.

	<p>constructiva deberá quedar consignado en los respectivos planos de arquitectura del proyecto.</p> <p>Los proyectos a que se refiere el presente artículo no podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.</p> <p>5. Distanciamientos: deberán respetar un distanciamiento mínimo de 2,5m en fachadas con vano y 1,4 m en fachadas sin vano en toda la altura de la edificación. En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.</p> <p>En aquellos proyectos de hasta 4 viviendas que consulten escaleras abiertas, el distanciamiento de la escalera respecto de cualquier punto del deslinde podrá reducirse hasta 1,4m, en cuyo caso deberá incorporarse a la escalera un paramento que resguarde la privacidad con el predio vecino. La altura de dicho paramento sumada a la altura de la baranda, incluido el pasamanos, deberá totalizar 1,80 m como mínimo.</p> <p>En estos proyectos tanto la escalera exterior como las circulaciones que conduzcan a las unidades de los pisos superiores deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m.</p> <p>A los proyectos antes señalados, no les será aplicable el distanciamiento mínimo exigible de las fachadas con vano, a los locales no habitables a que se refiere el artículo 4.1.1. de esta Ordenanza que, no cumpliendo dicha distancia, consideren vanos con celosías fijas de ventilación o elementos fijos translúcidos que impidan la visión hacia el deslinde y cuyos antepechos consideren una altura mínima de 0,9m.</p> <p>6. Estacionamientos: Los condominios de densificación predial en altura que consideren hasta 4 unidades, quedan eximidos de la obligación de contar con estacionamientos conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 80 de la ley N°21.442.</p> <p>Los condominios de densificación predial en altura que cuenten con más de 4 unidades, deberán considerar la dotación de estacionamientos prevista en el artículo 60 de la ley N° 21.442 o aquel que lo modifique o remplace.</p>	<p>Sugerimos que en lugar de ejecutar un relleno junto al muro del edificio, para bloquear el acceso a ese espacio pueda incorporarse un elemento que dé continuidad a las fachadas hasta llegar al deslinde en una altura de al menos dos metros, como se menciona en la propuesta de modificación.</p> <p>De esta forma, se sigue garantizando la resistencia al fuego mínima F60 contemplada en los paramentos de las nuevas edificaciones y se pueden impermeabilizar y terminar de mejor manera los muros próximos al deslinde, antes de bloquear el acceso a este sector a través de una solución constructiva factible, dado que este último elemento se puede construir con el espacio suficiente para trabajar.</p> <p>Cristian Lecaros Me gustaría que se acogieran los siguientes temas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si las escaleras exteriores en edificaciones de hasta 4 unidades pueden ser de 90cm, ¿es posible que los pasillos de acceso sean de la misma medida y no de 110 cm como se exige ahora? 2. Si el proyecto contempla distanciamiento de 3,0 mt desde la fachada con vanos hasta el deslinde pero luego en la realidad el terreno tiene una medida menor que la indicada en el plano de loteo, ¿es posible que para la recepción final no se exijan los 3,0 mt? 3. Si se cumple con la superficie mínima de patio común, ¿es posible destinar zonas exteriores del terreno a uso y goce con acceso desde algún recinto específico de la vivienda de 1° piso? <p>Rodrigo Mora Respecto de las escaleras, que son parte de fachadas con vano, se considera rebajar en un 10% el distanciamiento respecto del muro medianero, en tanto se considere en la escalera un paramento vertical que garantice la privacidad hacia el predio vecino. No se entiende porqué solo un 10% de menor distanciamiento: ¿a cuánto corresponde eso? no es mejor permitir que se adosen a muro del vecino si no hay vano asociado a la escalera?</p> <p>Creo que las escaleras en unidades de densificación perfectamente pueden ser de hasta 70 cms, especialmente si son solo para un hogar.</p>	<p>(1) Se acoge sugerencia.</p> <p>(2) Se ha establecido que no corresponde realizar mediante el procedimiento de la Recepción Definitiva la rectificación de datos provenientes de las discrepancias entre deslindes u otros temas relacionados con los distanciamientos o el emplazamiento de las edificaciones el en predio.</p> <p>(3) Este aspecto escapa al ámbito de competencia de la Ordenanza General. No obstante, está siendo evaluado en el reglamento de la nueva ley de copropiedad.</p> <p>Las escaleras abiertas no pueden considerarse como recintos que puedan adosarse al deslinde. Aun cuando cuenten con un paramento que resguarde la privacidad. Por ello se estima adecuado permitir, en términos de distanciamiento, que se asimilen a una fachada sin vano.</p> <p>Por tratarse de escaleras exteriores que prestarán todo tipo de servicio a las unidades (circulación, traslado de</p>
--	--	---	---

	<p>Cuando los proyectos consideren unidades destinadas a personas con discapacidad, al menos uno de los estacionamientos, si los hubiere, deberá destinarse a dicha unidad debiendo darse cumplimiento a lo dispuesto en el inciso décimo del artículo 2.4.2. de esta Ordenanza y a lo previsto en los incisos quinto y sexto del artículo 60 de la ley N° 21.442 o aquellos que los modifiquen o replacen.</p> <p>Se autorizará la construcción de estacionamientos abiertos cubiertos adosados a los deslindes, en los términos previstos en el inciso octavo del artículo 2.6.2. de la presente Ordenanza, pudiendo utilizarse para ello hasta 1/3 de la superficie destinada a antejardín.</p>	<p>Se permiten fachadas con vanos en locales no habitables que no cumplan el distanciamiento exigido por la norma en tanto dichos vanos contemplen celosías fijas para ventilación o elementos translúcidos que impidan la visión hacia el predio vecino.</p> <p>Esto me parece complicado pues perfectamente un recinto no habitable puede cambiar de uso. abrir esa compuerta creo que puede traer problemas.</p> <p>Gabriel Lagos / Javiera Paúl - CONSOLIDA</p> <p>Pese a que se menciona en el inciso 16, para mayor claridad se propone la siguiente modificación en el inciso 3: "...Cuando los proyectos consideren unidades destinadas a personas con discapacidad, al menos uno de los estacionamientos, si lo hubiere, deberá destinarse..." "</p>	<p>muebles u otros objetos) se estima que 90cms es una dimensión adecuada.</p> <p>Esta norma de excepción busca mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales no habitables en terrenos cuya cabida es bastante justa. Asimismo, el DOM siempre contará con la facultad de inspeccionar las obras para verificar que éstas se encuentren y funcionen conforme fueron aprobadas.</p> <p>Se acoge sugerencia. Se incorpora precisión.</p>								
<p>INCISO DÉCIMO QUINTO</p> <p>No les serán aplicables las disposiciones contenidas en el penúltimo párrafo del numeral 1 del artículo 2.3.3. de esta Ordenanza a los proyectos de viviendas que se acojan al presente artículo, en tanto contemplen un estacionamiento para automóviles por cada dos unidades de vivienda.</p>	<p>INCISO DÉCIMO QUINTO</p> <p>Los condominios de densificación predial en altura que se acojan al presente artículo, deberán considerar una superficie mínima de patio conforme a la siguiente tabla:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Cantidad de Viviendas</th> <th>Superficie mínima de Patio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasta 4 viviendas</td> <td>36 m2</td> </tr> <tr> <td>5 a 8 viviendas</td> <td>60 m2</td> </tr> <tr> <td>9 a 12 viviendas</td> <td>90 m2</td> </tr> </tbody> </table>	Cantidad de Viviendas	Superficie mínima de Patio	Hasta 4 viviendas	36 m2	5 a 8 viviendas	60 m2	9 a 12 viviendas	90 m2	<p>Elías Maturana Avilés</p> <p>Evaluar exigencia superficie mínima de patio para proyectos que se desarrollen en terrenos menores a 9 x 18, ya que la superficie exigida es en relación a la cantidad de viviendas proyectadas y no del tamaño del terreno, causando mayor dificultad en estos casos.</p>	<p>Precisamente esta exigencia apunta a establecer cierto equilibrio entre llenos y vacíos y a "oxigenar" predios de pequeñas dimensiones.</p> <p>Esta exigencia es considerablemente menor, por ejemplo, a la establecida en el artículo 6.1.8. de la OGUC por lo que si la superficie de patio aquí exigida no se cumple, se debe evaluar el número de viviendas en el predio. Esto es parte de lo que la respectiva Entidad Patrocinante debe evaluar previo a desarrollar el proyecto.</p>
Cantidad de Viviendas	Superficie mínima de Patio										
Hasta 4 viviendas	36 m2										
5 a 8 viviendas	60 m2										
9 a 12 viviendas	90 m2										
<p>INCISO DÉCIMO SEXTO</p>	<p>INCISO DÉCIMO SEXTO</p>										

<p>En cualquiera de los casos descritos en los dos incisos anteriores, uno de los estacionamientos deberá ser destinado a personas con discapacidad, conforme las dimensiones y excepciones contenidas en el inciso décimo del artículo 2.4.2. de esta Ordenanza.</p>	<p>La superficie destinada a patio será la resultante de la suma del antejardín y las áreas de dominio común, descontadas de estas últimas las superficies de estacionamiento, estén o no estos últimos emplazados en parte del antejardín, las azoteas o terrazas, las superficies correspondientes a los distanciamientos menores a 1,4 m y las circulaciones interiores de la edificación.</p>								
<p>INCISO DÉCIMO SÉPTIMO</p> <p>Para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos podrá ocuparse hasta 1/3 de la superficie destinada a antejardín.</p>	<p>INCISO DÉCIMO SÉPTIMO</p> <p>Los condominios de densificación predial en altura que consideren una o más unidades destinadas a personas con discapacidad física que conlleve movilidad reducida, deberán contar con una ruta accesible que conecte desde el espacio público hasta el acceso a cada una de las unidades destinadas a personas con discapacidad. Asimismo, la ruta accesible deberá conectar también con todos aquellos recintos que sean de uso común y con él o los estacionamientos para personas con discapacidad, si los hubiere.</p>								
<p>INCISO DÉCIMO OCTAVO</p> <p>Los proyectos de edificación colectiva, que se acojan a este artículo, deberán considerar una superficie mínima de patio, conforme a la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="211 1211 836 1387"> <thead> <tr> <th>Cantidad de Viviendas</th> <th>Superficie de Patio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasta 4 viviendas</td> <td>36 m2</td> </tr> <tr> <td>5 a 12 viviendas</td> <td>60 m2</td> </tr> </tbody> </table>	Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio	Hasta 4 viviendas	36 m2	5 a 12 viviendas	60 m2	<p>INCISO DÉCIMO OCTAVO</p> <p>Los desniveles que se produzcan en el recorrido de la ruta accesible se deberán salvar mediante rampas o planos inclinados antideslizantes, no obstante, se permitirá también la implementación de plataformas elevadoras verticales o inclinadas en los términos previstos en los párrafos quinto y sexto del numeral 3, del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza. Estas plataformas deberán estar conectadas a la ruta accesible y podrán situarse en cualquier parte del predio incluido el antejardín, en cuyo caso, su emplazamiento no podrá coincidir con aquella superficie del antejardín que se destine a estacionamiento, si fuese el caso.</p>		
Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio								
Hasta 4 viviendas	36 m2								
5 a 12 viviendas	60 m2								

<p>INCISO DÉCIMO NOVENO</p> <p>La superficie destinada a patio será la resultante de la suma del antejardín y las áreas de dominio común, descontadas las superficies de estacionamiento, estén o no estos últimos emplazados en todo o parte del antejardín, las azoteas o terrazas, las superficies correspondientes a los distanciamientos menores a 1,4 m y las circulaciones interiores de la edificación.</p>	<p>INCISO DÉCIMO NOVENO</p> <p>Cuando las plataformas elevadoras verticales o inclinadas se emplacen en el antejardín, la superficie que éstas requieran para su instalación, deberá descontarse de la superficie mínima de patio exigible indicada en la tabla contenida en el inciso décimo quinto de este artículo.</p>		
<p>INCISO VIGÉSIMO</p> <p>La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere el inciso segundo de este artículo, incluida la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, si las hubiese, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1, literal A, del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores.</p>	<p>INCISO VIGÉSIMO</p> <p>La tramitación del permiso para los condominios de densificación predial en extensión o en altura que contemplen hasta cuatro viviendas, incluida la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, si las hubiese, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1, literal A, del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores. Lo anterior, será aplicable también a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de esta Ordenanza.</p>	<p>Gabriel Lagos / Javiera Paúl - CONSOLIDA</p> <p>Se propone incluir en la aplicación de lo establecido en este inciso a cualquier condominio de densificación predial de hasta cuatro unidades, ya sea en extensión o en altura. Se propone también disponer de un procedimiento de recepción final simplificado en cuanto a su tramitación, posibilidad de incluir modificaciones actualizando antecedentes sin realizar procedimiento de modificación de permiso y verificación de distanciamientos de edificación en terreno con cierta tolerancia, entendiendo también que las medidas de los deslindes pueden ser imprecisas.</p>	<p>En lo relativo a la tramitación del permiso, se acoge sugerencia.</p> <p>En lo relativo al procedimiento de recepción definitiva, se ha establecido que no corresponde realizar mediante dicho procedimiento la rectificación de datos como discrepancias entre deslindes u otros relacionados con los distanciamientos o el emplazamiento de las edificaciones el en predio.</p>
<p>INCISO VIGÉSIMO PRIMERO</p> <p>Asimismo, la tramitación del permiso para las edificaciones colectivas a que se refiere el inciso cuarto del presente artículo, se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.6. de la presente Ordenanza.</p>	<p>INCISO VIGÉSIMO PRIMERO</p> <p>Asimismo, la tramitación del permiso para los condominios de densificación predial en extensión o en altura que contemplen más de cuatro unidades, se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.6. de la presente Ordenanza.</p>	<p>Gabriel Lagos / Javiera Paúl - CONSOLIDA</p> <p>Se propone que esto se aplique para condominios sobre las 4 viviendas.</p>	<p>Se acoge sugerencia.</p>
<p>INCISO VIGÉSIMO SEGUNDO</p> <p>En todos los casos, al momento de solicitar los respectivos permisos, deberá adjuntarse la certificación del Servicio de Vivienda y Urbanización que corresponda, que acredite que las viviendas nuevas corresponden a proyectos que se construirán con financiamiento total o parcial de dichos Programas Habitacionales.</p>	<p>INCISO VIGÉSIMO SEGUNDO</p> <p>En todos los casos, al momento de solicitarse los respectivos permisos, deberá acreditarse que el proyecto de viviendas a ejecutar cuenta con financiamiento total o parcial del Estado. Dicho documento deberá ser expedido por el Organismo que otorga el financiamiento y será requisito para la obtención del permiso respectivo. Este documento podrá ser presentado por el interesado hasta el momento antes del otorgamiento del mismo.</p>	<p>Juan Pablo Urrutia / Jorge Parraguez</p> <p>Se sugiere que la aplicación esté sujeta a la situación socioeconómica de propietarios dado que para contar con el beneficio del estado se requiere antes el permiso de edificación, pero este no se podría obtener sin antes contar con el financiamiento del estado.</p>	<p>La caracterización socioeconómica de una familia no la hace <i>per sé</i> acreedora de un beneficio habitacional del Estado. Asimismo, dicha condición es y puede ser ponderada de distintas maneras ya sea a través de los programas habitacionales del MINVU o programas de otros Órganos del Estado. De este modo, no corresponde a la Ordenanza General regular ni ponderar este tipo de aspectos.</p>

<p>INCISO VIGÉSIMO TERCERO</p> <p>Lo señalado en el inciso vigésimo de este artículo será aplicable también a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de esta Ordenanza.</p>	<p>INCISO VIGÉSIMO TERCERO</p> <p>A los proyectos referidos en este artículo no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, no obstante, cuando se trate de proyectos sobre 3 pisos corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.</p>	<p>Cámara Chilena de la Construcción</p> <p>*Sin mansarda en la nueva propuesta.</p>	<p>La exigencia a la que aquí se hace referencia aplicará a todos los proyectos sobre 3 pisos, incluidas aquellas edificaciones que cuenten con 3 pisos más mansarda.</p>
<p>INCISO VIGÉSIMO CUARTO</p> <p>A los proyectos referidos en este artículo no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, no obstante, cuando se trate de proyectos que incluyan 3 pisos más mansarda, corresponderá la contratación de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural</p>	<p>INCISO VIGÉSIMO CUARTO</p> <p>Del mismo modo, a los condominios de densificación predial tanto en extensión como en altura que contemplen hasta 4 unidades, no les será aplicable la obligación de urbanizar a que se refiere el numeral 2 del artículo 2.2.4. de la presente Ordenanza debiendo solo cumplir con la obligación de ceder aquellas áreas del predio que se encuentren afectas a utilidad pública por el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.</p>		
	-		
<p>NUEVO ARTÍCULO 6.2.9. Bis (REGULA LOS PROYECTOS DE DENSIFICACIÓN PREDIAL EN EXTENSIÓN <u>NO ACOGIDOS A RÉGIMEN DE COPROPIEDAD</u>, ES DECIR, DONDE EXISTE SUBDIVISIÓN)</p>			
	<p>En los predios donde no existan viviendas, en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos predios provenientes de Operaciones Sitio, podrá autorizarse en un mismo predio y por una sola vez, la subdivisión y la construcción simultánea de hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, si la hubiere, o la subdivisión y la construcción simultánea de hasta 4 nuevas viviendas económicas en aquellos predios donde no existan viviendas o cuando el proyecto presentado contemple su demolición.</p> <p>A los proyectos señalados, no les serán aplicables las normas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial debiendo sujetarse a las normas previstas en el presente artículo.</p> <p>La cantidad máxima de viviendas a construir en los sitios resultantes de un mismo predio en relación a la superficie</p>	<p>Juan Pablo Urrutia / Jorge Parraguez - FAU</p> <p>Hacer mención a las viviendas económicas, social o construida con subsidio del estado hace que sea exigible un medio verificador de ello que dilata y complejiza la gestión, por lo que se plantea que esto sea abordado desde la perspectiva de los beneficiarios de la nueva construcción en lugar de prestar atención respecto de la situación anterior o actual de lo que esté o haya estado sobre el terreno construido.</p> <p>Rossana Vicentelo Lay - Consultora V y S Limitada</p> <p>Es posible que estas facilidades que podrán aplicarse a los proyectos de Densificación predial y Pequeño Condominio, se pueda ampliar a Construcción en Sitio Propio?. A veces hay terrenos muy pequeños que no cabe una vivienda de un piso y se debe proyectar una de dos pisos, pero hay que cumplir con las rasantes y achica demasiado los espacios en el segundo piso y queda muchos espacios inútiles. Pero sería ideal poder usar todos los beneficios del 6.2.9 para CSP.</p>	<p>Es frecuente que el dato exista en la Dirección de Obras Municipales, en caso contrario, se asume que en el predio no existe una vivienda. Asimismo, la redacción debe ser acorde con la del artículo 6.2.9. por abordar la misma temática en la misma escala de proyectos.</p> <p>Las disposiciones previstas en el nuevo artículo 6.2.9. bis abordan la misma temática del artículo 6.2.9. pero en proyectos que no se acogerán a régimen de copropiedad inmobiliaria. Por lo tanto, son totalmente aplicables a los proyectos de Construcción en Sitio Propio (CSP).</p>

	<p>del mismo, será la que resulte de la aplicación de la siguiente Tabla:</p> <table border="1" data-bbox="864 304 1504 651"> <thead> <tr> <th>Superficie original del predio</th> <th>Cantidad máxima de sitios resultantes de la subdivisión y de viviendas por predio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No inferior a 100 m2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>No inferior a 150 m2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>No inferior a 200 m2</td> <td>4 (*)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(*) Cuando no exista vivienda o cuando la vivienda existente se deba demoler.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los proyectos que se acojan al presente artículo, deberán dar cumplimiento a los numerales 1 al 5 del inciso séptimo del artículo 6.2.9. de esta Ordenanza, que sean aplicables a los condominios de densificación predial en extensión.</p> <p>Las condiciones de subdivisión predial mínima, como, asimismo, el distanciamiento y agrupamiento entre las viviendas que se construyan en los sitios resultantes de la subdivisión del predio, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad dispuestas en el Capítulo 1, del Título 4 de esta Ordenanza, que le sean aplicables.</p>	Superficie original del predio	Cantidad máxima de sitios resultantes de la subdivisión y de viviendas por predio	No inferior a 100 m2	2	No inferior a 150 m2	3	No inferior a 200 m2	4 (*)	(*) Cuando no exista vivienda o cuando la vivienda existente se deba demoler.			
Superficie original del predio	Cantidad máxima de sitios resultantes de la subdivisión y de viviendas por predio												
No inferior a 100 m2	2												
No inferior a 150 m2	3												
No inferior a 200 m2	4 (*)												
(*) Cuando no exista vivienda o cuando la vivienda existente se deba demoler.													
OTROS COMENTARIOS U OBSERVACIONES													
		<p>Marcelo Cortés Castro Me gustan las modificaciones.</p> <p>Marianela Navarro Herrera En mi caso vivo con mi suegra mi esposo es hijo único ella nos autorizó a construir ya que vivimos hacinados se comenzó el proyecto de construcción pero quedamos a medias ya que los materiales están carísimos está todo construido por fuera pero adentro no hemos podido terminar por falta de recursos económicos sería muy bueno que generaran un subsidio para terminar viviendas construidas hemos buscado dignidad por años para nuestros hijos y se nos ha hecho tan difícil.</p>	<p>Muchas gracias por participar.</p> <p>Agradecemos su interés por participar. Sin embargo, la situación por usted planteada no se vincula con este proceso de consulta pública y escapa al ámbito de reglamentación de la Ordenanza General.</p>										

		<p>Juan Arturo Morales Vásquez – I. Municipalidad de El Bosque Excelente iniciativa, ayuda a viabilidad estos proyectos. Lo que queda es que el MINVU a través del programa Fondo Solidario financie estos sitios a los propietarios originales.</p> <p>Mario Sepúlveda Cofré Me encantaría participar.</p> <p>Rosa Maldonado Medina Sería genial tener una propiedad es lo más anhelado de una familia yo no la tengo.</p> <p>Carolina Solis Lufi Artículo 2 Sugiero agregar la definición de "comité de administración", además de señalar la duración o periodo de vigencia de un comité de administración, y en el párrafo 2 del artículo 18 señalar que el comité de administración debe ser ratificado en forma anual en la primera asamblea ordinaria que se realice, y la forma en que se deberá elegir un nuevo integrante en caso de renuncia o no participación o algún impedimento en el cumplimiento de las funciones para la que se comprometió, así como aclarar los requisitos para ser elegido como integrante del comité de administración (no estar moroso en pago de gasto común)</p> <p>Cecilia Navarrete Planteamos el año 2022 nuestro problema de no poder postular a un proyecto de pequeño condominio en nuestro terreno porque está en una calle con un ensanche proyectado desde hace más de 60 años y nunca se ha construido.</p> <p>Vicente Burgos, Jefe de la División de Desarrollo Urbano, nos respondió en el Oficio 538 del 15 de diciembre de 2022, que en el ministerio "se encuentran en un proceso de revisión de aquellas exigencias aplicables a los proyectos de pequeños condominios,</p>	<p>Parte de los requisitos (y viabilidad) de estos proyectos radica precisamente en que el propietario esté dispuesto a ceder su terreno para que el Ministerio financie los proyectos de construcción con el propósito de mejorar las condiciones de habitabilidad y mejorar la calidad de vida no solo de las familias que postulan sino también de sus familiares que se ven beneficiados.</p> <p>Agradecemos su interés por participar. No obstante, se le invita a que en un próximo proceso de participación pueda incorporar todas sus observaciones o sugerencias al documento en consulta para que, de corresponder, puedan ser analizadas y abordadas adecuadamente.</p> <p>Agradecemos su interés por participar. No obstante, dicho aspecto escapa al ámbito de reglamentación de la Ordenanza General.</p> <p>Agradecemos su interés por participar. Sin embargo, dado que su observación no se encuentra relacionada con la actual propuesta de reglamentación resulta inadmisibles para este proceso.</p> <p>Tal como le fuera planteado en el documento al que hace referencia, en el contexto de la revisión de las exigencias aplicables a los pequeños condominios la actual propuesta de reglamentación establece excepciones relativas a la obligación de urbanizar las cesiones derivadas de las declaratorias a utilidad pública en predios que contemplen la construcción de hasta 4 unidades.</p>
--	--	---	--

		<p>entre las que se encuentra el impacto a declaratorias a utilidad pública y la respectiva obligación de urbanizar con el propósito de buscar mecanismos que permitan facilitar el desarrollo de este tipo de proyectos".</p> <p>Revisamos la modificación aquí propuesta, y vemos que esta no aborda nuestro problema como se había mencionado el oficio.</p> <p>Esto implica que tres núcleos familiares, todos con adultos mayores y uno también con discapacidad visual no puedan acceder a una vivienda digna, ya que la vivienda actual se encuentra en condiciones de inhabilitación (se adjunta certificado de inhabilitación y oficio de respuesta ya citado).</p> <p>Nataly Silva OBSERVACIÓN 1 Creo es importante que la municipalidad pueda ser más flexible para los proyectos en poblaciones como las nuestras, donde las medidas de los terrenos no son exactas. Yo vivo en Lo Hermida y me están construyendo un pequeño condominio. Cuando demolieron mi casa original recién se pudieron saber las medidas exactas de mi terreno y resultó ser un poco más corto en uno de sus lados.</p> <p>Los de la constructora me contaron esto y me dijeron que habrá que modificar la casa porque la ventana estaría quedando a menos de 3 metros del vecino y que solo podrán hacer 2 dormitorios por departamento en lugar de 3. Haciendo recuerdo, cuando el vecino hizo ese muro cuando yo era niña, tuvo algún conflicto con nosotros porque se pasaba hacia nuestro terreno, pero esto nunca se corrigió y el después vendió. Ahora me complicaría mucho hablar con mi vecina y pedirle que demuela su taller para mover el deslinde 50 cms.</p> <p>Para casos como el nuestro, en que las medidas reales no calzan, creo que se debieran permitir que las distancias de las ventanas al vecino puedan ser un poco más cortas.</p> <p>OBSERVACIÓN 2 Nosotros estamos en el Proyecto 6 de pequeños condominios que se hace en nuestra comuna, se han aprobado muchos antes, pero en el nuestro la municipalidad se demoró más de un año en darnos el permiso de edificación, y que nosotros tuvimos que esperar bastante para que partiera nuestro proyecto.</p>	<p>Uno de los principales objetivos de esta nueva reglamentación es precisamente incorporar mayor flexibilidad a los requisitos que actualmente se exigen a los pequeños condominios para favorecer el desarrollo de este tipo de proyectos en terrenos que presentan ciertas complejidades por sus dimensiones.</p> <p>No obstante, los alcances con que cuenta la Ordenanza General en materia de reglamentación son acotados por lo que aquellos temas vinculados, por ejemplo, a las diferencias que pueden existir entre los deslindes de los predios (cual sea el motivo) no pueden ser abordados en un reglamento de estas características pasando por alto las implicancias que tiene por cuanto ello involucra el derecho entre privados.</p>
--	--	--	--

		<p>Ojalá que para estos proyectos los trámites en la municipalidad puedan ser menos y más rápidos.</p> <p>Mario Álvarez S. ASUMIR REALIDAD DE DESLINDES EXISTENTES Proponemos que este artículo considere flexibilidad en cuanto a discordancias de deslindes y como estas afectan a los distanciamientos con los vecinos. Este tipo de discordancias es la situación más usual en los sectores con potencial para pequeños condominios del DS49, cuyos deslindes además son difíciles de constatar antes de demoler lo existente. A esto se suma que aplicar los procesos convencionales de rectificación de deslindes es muy complejo para estos casos e implicaría que parte importante de estos dejen de ser factibles. Nuestra propuesta es que los proyectos se presenten con sus deslindes teóricos para su permiso de edificación y al momento de la recepción final, en lo que respecta al emplazamiento y dimensiones de los lotes, las DOM sean responsables de revisar los distanciamientos mínimos requeridos hacia los predios vecinos, y que estos puedan reducirse hasta en un 30% en caso de que esto se deba a incoherencia de los deslindes teóricos con los constatados en terreno, y que esta visita inspectiva no incluya la revisión de la coherencia de las medidas de los deslindes existentes en terreno, de manera de evitar que la DOM tenga que solicitar su rectificación para otorgar el certificado de recepción final del proyecto.</p> <p>SIMPLIFICAR PROCESOS EN DOM, FUSIONÁNDOLOS CON PROCESOS SERVIU En cuanto a los procesos DOM, considerando que este tipo de proyectos debiese aumentar su volumen y ejecutarse de manera estandarizada, se propone aplicar procedimientos simplificados para los permisos y recepciones finales los diferentes tipos de condominios de densificación predial, coordinándose con las revisiones de SERVIU que también son aplicadas tanto al proyecto como a la obra. Por ejemplo, dado que los proyectos con financiamiento del MINVU tienen un proceso riguroso de inspección técnica, para la obtención de la recepción municipal podría realizarse la solicitud de recepción municipal presentando la recepción conforme de las obras realizada por SERVIU para la emisión del certificado y que no haya que coordinar visitas por parte del personal municipal. De esta forma se disminuye la carga de trabajo de las DOM y de los desarrolladores, y no se genera duplicidad de revisiones.</p>	<p>Los alcances con que cuenta la Ordenanza General en materia de reglamentación son acotados por lo que aquellos temas vinculados, por ejemplo, a las diferencias que pueden existir entre los deslindes de los predios (cual sea el motivo) no pueden ser abordados en un reglamento de estas características pasando por alto las implicancias que tiene por cuanto ello involucra el derecho entre privados.</p> <p>Los condominios de densificación predial podrían ser ejecutados por otras Instituciones distintas al MINVU por lo que uno de los aspectos por los que uno de los aspectos que debe cautelar la norma es que las disposiciones aquí contenidas recojan todos los escenarios posibles. Asimismo, en la actualidad el MINVU se encuentra impulsando una agenda para la agilización de los procedimientos asociados a la tramitación de solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales instancia en la cual se podrán evaluar estas sugerencias.</p>
--	--	--	--

