



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES ARTÍCULO 6.2.9. – DENSIFICACIÓN PREDIAL

Departamento de Planificación y Normas Urbanas
División de Desarrollo Urbano

INTRODUCCIÓN

En el marco de los objetivos específicos enunciados en el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), entre los que destacan: contribuir a la reducción del déficit habitacional cuantitativo, en particular el derivado del allegamiento, del hacinamiento, de la habitabilidad precaria y los campamentos, en todas las comunas del país; diversificar y aumentar la oferta habitacional adecuada acorde a diversas necesidades, ciclos de vida y tipos de soluciones; crear entornos de vida adecuados, con equipamiento y calidad urbana, que mejoren efectivamente la calidad de vida de las familias y faciliten su radicación cuando sea posible y favorecer la integración social y la regeneración urbana, expandiendo la oferta de viviendas de calidad y a precios asequibles en diversas localizaciones, se ha estimado necesario realizar una revisión a las normas de excepción contenidas en el **artículo 6.2.9.** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) con el propósito de propiciar la aplicación de políticas y programas habitacionales del Estado que favorezcan la radicación de familias en proyectos de pequeña escala.

Lo anterior, en concordancia con lo dispuesto en la **ley N° 21.450**, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (D.O. - 27.05.2022), cuyo artículo tercero, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre otros, en el sentido de introducir en su artículo 27, el concepto de “**viviendas de interés público**”, entendiéndose por éstas aquellas viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva.

En el mismo orden de consideraciones, en materia de “viviendas de interés público”, la **ley N° 21.442**, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria (D.O. - 13.04.2022), contiene un Título XII denominado “De los Condominios de Viviendas de Interés Público”, cuyo Párrafo 2°, compuesto por los artículos 79 al 81, introduce el concepto de “**condominios de densificación predial**”, entendiéndose por estos últimos aquellos proyectos de construcción acogidos a dicho régimen, de hasta 4 viviendas, o,

excepcionalmente, de hasta 12 unidades –en los términos allí previstos– destinadas a la adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, definiendo para tales efectos, ciertas exenciones que les serían aplicables a este tipo de proyectos.

DIAGNÓSTICO

A partir de la implementación de la tipología de “Pequeños Condominios” del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) regulado por el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, y del examen de las disposiciones contenidas en el artículo 6.2.9. de la Ordenanza General realizado por distintos actores tanto al interior del MINVU como fuera de la propia Institución, ha sido posible identificar ciertos aspectos de la norma vigente, cuya adecuación, se estima contribuiría a la implementación del Programa en comento. Algunos de estos aspectos se detallan a continuación:

- Dificultad para acreditar el origen de los loteos (por ejemplo, en lotes provenientes de Operaciones Sitio)
- Dificultad para acreditar la existencia de una vivienda en un predio, cuando éstas se encuentran sin regularizar (el artículo 6.2.9. hace referencia a predios en los que se emplace una vivienda económica, es decir, que la vivienda “exista”).
- El artículo 6.2.9. de la OGUC sólo es aplicable en tanto el proyecto que se ejecute sea financiado total o parcialmente mediante un subsidio del MINVU, excluyendo otras fuentes de financiamiento público.
- Existe frecuente discordancia entre las dimensiones reales de los lotes y los antecedentes registrados en las DOM, CBR u otros.
- Las EP que se han especializado en el Programa de Pequeños Condominios, se han focalizado principalmente en terrenos pequeños, de aproximadamente 9 x 18mts (162mts²), terrenos que generan una alta complejidad al momento de desarrollar la “cabida” del proyecto.
- Existe mayor dificultad para desarrollar este tipo de proyectos en lotes de esquina derivadas de las exigencias de antejardín, límite en el porcentaje de adosamiento, etc.
- En relación a las exigencias aplicables a las escaleras exteriores:
 - i. Existe dificultad para cumplir el distanciamiento a los muros medianeros (ya que se consideran como fachadas con vanos)
 - ii. Se sugiere revisar su ancho en relación a la cantidad de unidades que sirven.
- Existe dificultad para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad universal en lo relativo al estacionamiento para PcD y a la ruta accesible (restricción de superficie o topografía)

PRINCIPALES CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

A modo de síntesis, la actual propuesta de modificación al artículo 6.2.9. de la OGUC aborda los siguientes tópicos:

- Atendido lo dispuesto en el artículo 79 de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, se eliminan las referencias a “proyectos que se emplacen en predios con una vivienda económica” y a “lotes provenientes de Operaciones Sitio”.
- Se elimina la condición de que el financiamiento provenga exclusivamente de Programas Habitacionales MINVU, abriéndose a otras fuentes de financiamiento del Estado en armonía lo dispuesto para las viviendas de interés público a que se refiere la ley N° 21.450 sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.
- Se establece una diferenciación (de forma) entre los Proyectos de Densificación Predial en Extensión y los Proyectos de Densificación Predial en Altura lo que permite ordenar los requisitos aplicables a uno, a otro o a ambos.
- En antejardines, se propone que la rebaja a un mínimo de 2mts., que se permite actualmente, sea posible de realizar por ambos frentes en los sitios de esquina. (actualmente se puede en uno solo de sus frentes)
- 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.
- 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.
- Se propone asimilar el ancho de la escalera en proyecto de densificación predial en altura al de las escaleras auxiliares a que se refiere el art. 4.2.16. (90cms).
- En materia de accesibilidad universal, se establece que todos aquellos proyectos que consideren unidades destinadas a personas con discapacidad deben considerar una ruta accesible la que debe conectar desde el espacio público con la respectiva unidad y con todos aquellos recintos que sean de uso común, incluido el estacionamiento para personas con discapacidad, si lo hubiere.
- Respecto a la acreditación del financiamiento estatal en este tipo de proyectos, se propone que al momento de solicitarse el respectivo permiso, se adjunte algún documento expedido por el Organismo respectivo, que indique que el proyecto de viviendas a ejecutar cuenta con financiamiento total o parcial del Organismo que suscribe, o del Estado. Asimismo, se propone que dicho documento si bien es requisito para la obtención del permiso respectivo, pueda ser presentado por el interesado hasta el momento antes del otorgamiento del mismo.

OTRAS MATERIAS

Considerando que entre las alternativas de densificación predial del Programa FSEV está la posibilidad de densificar subdividiendo el predio original (sin acogerse a régimen de copropiedad), se propone crear un nuevo artículo 6.2.9. bis exclusivamente para proyectos que no se encuentren acogidos a copropiedad el cual, en líneas generales, recoge aspectos muy similares a los exigibles a los proyectos de densificación predial en extensión.