

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 6.2.9 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES,  
EN EL SENTIDO DE PROPICIAR LA APLICACIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO QUE FAVOREZCAN LA MICRORADICACIÓN**

NORMA VIGENTE	PROPUESTA DDU	OBSERVACIONES	RESPUESTA A OBSERVACIONES	REDACCIÓN FINAL
<p><b>Artículo 6.2.3.</b> En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.</p>	-	<p><b>CChC</b> En caso de terrenos de dimensiones mayores, se debe resolver la situación que se podría generar por aplicación del artículo 6.2.3. ya que eventualmente, podrían existir viviendas en sitios de más de 30m de largo, donde habría que tener ciertas consideraciones con los accesos a dichas viviendas.</p>	Se acoge propuesta	<p><b>Artículo 6.2.3.</b> En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 50 m del acceso a una vía de tránsito público o espacio público. Dicha distancia se medirá a través del recorrido peatonal entre ambos puntos.</p>
<p><b>Artículo 6.2.9.</b> En áreas urbanas, los predios con una vivienda social o los lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, cuya superficie predial no sea inferior a 100 metros cuadrados, podrán subdividirse en dos y/o contemplar la construcción de una segunda vivienda social sin que le sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, de igual forma, cuando los predios tengan una superficie no inferior a 150 metros cuadrados podrán subdividirse hasta tres y/o contemplar la construcción de hasta dos viviendas sociales más. Las condiciones de subdivisión predial, como asimismo, el distanciamiento 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 los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de esta Ordenanza.</p> <p>Las edificaciones que se acojan al presente artículo no podrán exceder la altura de edificación, ni la longitud total del deslinde común con el</p>		<p><b>OBSERVACIONES GENERALES AL ARTÍCULO 6.2.9. PROPUESTO</b></p> <p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b></p> <p>El presente artículo no fomenta directamente la “micro-radicación”, sino la “micro-densificación”, porque no considera temas relacionados a la propiedad de los terrenos. Sin embargo, tendría un alcance importante como catalizador de procesos de “micro-radicación” en la medida que esté inserto en una política de Regeneración Urbana de Barrios, que no sólo fomente la permanencia de los habitantes en el predio, sino que también considere los ajustes y mejoras necesarias del espacio público y del equipamiento de dichos barrios, para compensar el proceso de “micro-densificación”.</p> <p>La presente redacción, intercalada con comentarios, se basa en la PROPUESTA DDU, buscando simplificar y homogeneizar criterios y minimizar espacios de interpretación en Direcciones de Obras Municipales y negociaciones entre vecinos, con el fin de promover, facilitar y escalar la</p>	<p>Las disposiciones contenidas en la nueva propuesta de redacción del artículo 3.2.9. de la OGUC, deben entenderse en armonía con el resto de las disposiciones previstas en la Ordenanza General, en todo aquello que no se contrapongan.</p> <p>En ese aspecto, en materia de la propiedad de los terrenos, cabe tener en consideración, entre otros, lo dispuesto en los artículos 1.2.2., 2.2.2. y 3.1.2. de la OGUC.</p> <p>Asimismo, para efectos de fomentar la micro-radicación, es preciso recordar que, en complemento a los requisitos que establece el presente Reglamento, deben considerarse también aquellos propios de los Decretos que regulan los programas habitacionales del Estado, entre ellos el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, los que, en el ámbito de sus competencias, también establecen requisitos a las familias postulantes en materia de propiedad de los terrenos.</p>	

<p>predio vecino al proyecto, que se indican en la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="273 328 792 550"> <thead> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN</th> <th>PORCENTAJE MÁXIMO DE ADOSAMIENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Desde 2,0 y hasta 3,5 metros</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Sobre 3,5 metros y hasta 6,0 metros</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sin perjuicio de lo anterior, para la aplicación de la tabla contenida en este artículo, la suma de los adosamientos de distinta altura no podrá ser superior al 70% del deslinde común con el vecino.</p> <p>El porcentaje de adosamiento y la altura máxima de adosamiento podrá excederse, en este último caso, pudiendo llegar hasta los 7,5 metros de altura, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario.</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>La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere este artículo y la recepción definitiva de sus edificaciones, como también la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, que se emplacen en el área urbana o rural, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en esta Ordenanza para las obras menores, sin que les sean aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial respectivos.</p> <p>Lo señalado en el inciso precedente será aplicable también a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de esta Ordenanza.</p>	ALTURA DE EDIFICACIÓN	PORCENTAJE MÁXIMO DE ADOSAMIENTO	Desde 2,0 y hasta 3,5 metros	70%	Sobre 3,5 metros y hasta 6,0 metros	60%		<p><b>implementación de proyectos de “micro-densificación” asociados a políticas habitacionales del estado.</b></p> <p><b>Cámara Chilena de la Construcción</b> Obs. General: No se hace referencia a la posibilidad de construcciones o recintos con destinos distintos al de vivienda, y las exigencias que podrían aplicarse en dichos casos. Esto eventualmente podría generar una maximización en extremo de las excepciones normativas planteadas, dejando fuera asimismo la posible incorporación de espacios destinados al comercio, que aporten al ingreso de las familias.</p>		
ALTURA DE EDIFICACIÓN	PORCENTAJE MÁXIMO DE ADOSAMIENTO									
Desde 2,0 y hasta 3,5 metros	70%									
Sobre 3,5 metros y hasta 6,0 metros	60%									
	<p><b>Artículo 6.2.9.</b> En áreas urbanas, los predios con una vivienda económica, o los lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o los proyectos de densificación de predios que se construyan con financiamiento total o parcial del Estado, podrán acogerse a las disposiciones del presente artículo.</p>	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b> <b>Artículo 6.2.9.</b> En áreas urbanas, los proyectos habitacionales que se construyan con financiamiento total o parcial del Estado podrán acogerse a las disposiciones del presente artículo, sin que le sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, con excepción de la línea de edificación en terrenos que no sean esquina.</p> <p><b>COMENTARIO</b> Se sugiere eliminar barreras de entrada innecesarias, para fomentar la “micro-densificación” en contextos urbanos variados, resguardando que siempre sea parte de la implementación de una política habitacional del estado. Se considera que el antejardín es un atributo deseable de mantener, pero que limita considerablemente las posibilidades de desarrollo en los terrenos esquina.</p> <p><b>FAU – U. de Chile</b> <b>Se propone eliminar</b></p> <p><b>Artículo 6.2.9.</b> En áreas urbanas, <b>los predios con una vivienda económica, o</b> los lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o los proyectos de densificación de predios que se construyan con financiamiento total o parcial del Estado, podrán acogerse a las disposiciones del presente artículo.</p>	<p>La norma urbanística de antejardín, está dentro aquellas normas las que no son exigibles por el IPT salvo las disposiciones previstas en el propio artículo. Adicionalmente, se estima que si un proyecto se ve limitado “considerablemente” por la norma urbanística de antejardín, entonces posiblemente el predio no sea el adecuado para desarrollar este tipo de proyectos.</p> <p>Este artículo pertenece al Reglamento Especial de Viviendas Económicas. La mención se hace explícita para precisar que las disposiciones previstas en este apartado son aplicables a predios en los que existan viviendas económicas y no solo a predios donde existan viviendas sociales.</p>	<p><b>Artículo 6.2.9.</b> En áreas urbanas, <b>a los proyectos de densificación que se emplacen en</b> 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, <b>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 del Estado y cumplan con las disposiciones de este artículo.</b></p>						

	<p>Los predios señalados podrán subdividirse y/o contemplar la construcción de hasta 4 viviendas sociales o con financiamiento total o parcial del Estado, sin que le sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, salvo según se señale en este artículo. Los Lotes resultantes no podrán exceder lo señalado en la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="820 485 1299 830"> <thead> <tr> <th>Superficie Predio Original</th> <th>N° de Lotes Resultantes de la Subdivisión y/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	N° de Lotes Resultantes de la Subdivisión y/o Cantidad de Viviendas	No inferior a 100 m2	2	No inferior a 150 m2	3	No inferior a 200 m2	4	<p><b>Cámara Chilena de la Construcción</b> Se sugiere modificar la palabra “sociales” por “económicas”, en línea con lo señalado en el párrafo primero de este artículo, de forma de asegurar la coherencia del texto de la modificación. Junto a lo anterior, se deberá revisar la coherencia con el inciso primero del artículo 6.2.4.</p>	<p>Se acoge propuesta</p>	<p>En los predios señalados se podrán efectuar lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Subdividir el predio y contemplar la construcción simultánea de hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, o</li> <li>Construir hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, sin mediar subdivisión, debiendo en todo caso acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.</li> </ol> <p>En ambos casos, se deberá dar cumplimiento a lo señalado en la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="2327 782 2828 1098"> <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
Superficie Predio Original	N° de Lotes Resultantes de la Subdivisión y/o Cantidad de Viviendas																			
No inferior a 100 m2	2																			
No inferior a 150 m2	3																			
No inferior a 200 m2	4																			
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>Excepcionalmente, contando con financiamiento total o parcial del Estado, se podrán construir proyectos de vivienda de edificación colectiva que contemplen hasta 9 unidades, incluidas las existentes si las hubiere, en tanto no medie subdivisión y que no superen una densidad neta de 220 viviendas/hectárea.</p>	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b> Los predios podrán contemplar la construcción de proyectos de vivienda que contemplen hasta 9 unidades, en tanto no medie subdivisión y que no superen una densidad neta de 260 viviendas/hectárea.  <b>COMENTARIO</b> Se sugiere fijar exclusivamente una densidad neta levemente superior -que permita por ejemplo 4 viviendas en lotes 9x18- y un máximo de viviendas, en vez de fijar una cantidad y luego definir excepciones. Adicionalmente, es difícil lograr subdivisiones</p>	<p>La densidad propuesta corresponde a un parámetro definido por la División de Política Habitacional teniendo como referencia un máximo de 3 viviendas en lotes que son levemente superiores a 160m2. Dicho</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>de terrenos pequeños sin que se requieran accesos y circulaciones de uso común, por lo cual se recomienda utilizar siempre la figura de Copropiedad Inmobiliaria, que a su vez fomenta el habitar colectivo y la “co-residencia”.</p> <p><b>FAU – U. de Chile</b> Se propone incluir</p> <p>Excepcionalmente, contando con financiamiento total o parcial del Estado, se podrán construir proyectos de vivienda de edificación colectiva que contemplen hasta 9 unidades, incluidas las existentes si las hubiere, en tanto no medie subdivisión y que no superen una densidad neta de 310 viviendas/hectárea.</p>	<p>parámetro es respaldado por la División de Desarrollo Urbano.</p>																									
				<p>En aquellos casos que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá rebajarse, de ser el caso, hasta 2 metros. En caso de sitios esquina, se podrá rebajar el antejardín sólo por uno de sus frentes.</p>																								
<p>Las edificaciones que se acojan al presente artículo podrán tener una altura de hasta 3 pisos más mansarda, y podrán adosarse en los deslindes del predio original de acuerdo a la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="820 1221 1299 1429"> <thead> <tr> <th>Altura de 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>70%</td> </tr> <tr> <td>2 PISOS</td> <td>hasta 6,0 m</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>3 PISOS</td> <td>hasta 9,0 m</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	Altura de Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento	1 PISO	hasta 3,5 m	70%	2 PISOS	hasta 6,0 m	60%	3 PISOS	hasta 9,0 m	50%	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b></p> <p>Las edificaciones que se acojan al presente artículo podrán tener una altura de hasta 4 pisos, y podrán adosarse en los deslindes comunes con los predios vecinos en un 60% hasta 9,0 m de altura.</p> <p><b>COMENTARIO</b></p> <p>Se sugiere eliminar el concepto de mansarda - a pesar de las aclaraciones existentes, aún genera ambigüedades en su interpretación- y fijar un adosamiento homogéneo, minimizando así escalonamientos en la volumetría resultante que finalmente se consolidan como ampliaciones informales.</p> <p><b>FAU – U. de Chile</b> Se propone eliminar Se propone incluir</p> <p>Las edificaciones que se acojan al presente artículo podrán tener una altura de hasta 3 pisos más mansarda, y podrán adosarse en los deslindes del predio original de acuerdo a la siguiente tabla:</p>	<p>El impacto que podrían generar edificaciones de estas características de 4 pisos más la altura de la cubierta en pasajes o vías pequeñas no es un efecto deseado en el paisaje urbano. En consecuencia, se mantiene la altura propuesta originalmente y se realizan precisiones al concepto de mansarda.</p> <p>Se aclara que los porcentajes de adosamientos se aplican en forma pareja en todos los pisos, y se elimina inciso siguiente.</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 habitable, o en una o más unidades habitables en sí mismas, en tanto se dé cumplimiento a las normas de habitabilidad contenidas en los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de esta Ordenanza.</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="2327 1499 2834 1721"> <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</td> <td>hasta 9,0 m</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los porcentajes de adosamiento de la edificación señalados en la tabla precedente, se deberán</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	60%	3 pisos	hasta 9,0 m	50%	
Altura de Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento																										
1 PISO	hasta 3,5 m	70%																										
2 PISOS	hasta 6,0 m	60%																										
3 PISOS	hasta 9,0 m	50%																										
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	hasta 9,0 m	50%																										

		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Altura de 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</td> <td>hasta 9,0 m</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>4 PISOS</td> <td>Hasta 12,0 m</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table>			Altura de Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento	1 PISO	hasta 3,5 m	60%	2 PISOS	hasta 6,0 m	60%	3 PISOS	hasta 9,0 m	60%	4 PISOS	Hasta 12,0 m	60%		<p>aplicar uniformemente en toda la altura de adosamiento.</p>
		Altura de Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento																	
		1 PISO	hasta 3,5 m	60%																	
		2 PISOS	hasta 6,0 m	60%																	
		3 PISOS	hasta 9,0 m	60%																	
4 PISOS	Hasta 12,0 m	60%																			
Sin perjuicio de lo anterior, para la aplicación de lo dispuesto en la tabla precedente, la suma de los adosamientos de distinta altura no podrá exceder el 70% del deslinde común con el predio vecino.				Se elimina																	
Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario.	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b></p> <p>Se sugiere eliminar negociaciones entre privados que puedan deteriorar las relaciones entre vecinos.</p>	<p>No se acoge propuesta puesto que esta posibilidad ya existe en la normativa vigente. Asimismo, la Ordenanza General no es un Instrumento que puede inhibir la posibilidad de que se establezcan acuerdos de libre decisión entre privados.</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>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>																		
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><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b></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, condición que a su vez definirá el volumen teórico máximo a aplicarse en el predio.</p>	<p>No se acoge propuesta ya que el volumen teórico se define por el conjunto de las distintas normas urbanísticas aplicables al predio.</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>																		
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 los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de esta Ordenanza.	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b></p> <p>El distanciamiento y agrupamiento entre las viviendas que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, deben cumplir las condiciones de habitabilidad dispuestas en los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de esta Ordenanza.</p>	<p>Dado que el presente artículo corresponde a una norma de excepción, se estima que todas las unidades, estén o no acogidas a régimen de copropiedad inmobiliaria, deben cumplir con las condiciones de habitabilidad aquí previstas.</p> <p>Lo anterior, por cuanto acogerse a régimen de copropiedad tiene por objetivo, entre otros, permitir la enajenación de las unidades, sin embargo, esta condición no debiera tener relación alguna con el estándar mínimo de habitabilidad que debieran las unidades. En especial por tratarse de viviendas financiadas por el Estado.</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 los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de esta Ordenanza.</p>																		

	<p>Por otra parte, los distanciamientos a que se refiere el artículo 2.6.3 de esta Ordenanza podrán ser rebajados en 0,50 metros en la planta de primer piso.</p>	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b>  Si bien a las edificaciones acogidas al presente artículo no les son aplicables las disposiciones establecidas en el instrumento de planificación territorial, ni el artículo 2.6.3 de esta ordenanza, se debe respetar un distanciamiento de 3 metros en fachada con vano y 1,4 metros en fachada sin vano en toda la altura de la edificación.</p> <p>En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.</p> <p><b>COMENTARIO</b>  Se cuestiona que sea necesario generar pequeñas excepciones para distanciamientos, teniendo disponibles 3 pisos y 9 m de adosamiento en un 60% del deslinde común.</p> <p><b>FAU – U. de Chile</b>  Se propone eliminar  Se propone incluir</p> <p>Por otra parte, los distanciamientos a que se refiere el artículo 2.6.3 de esta Ordenanza podrán ser rebajados en 0,50 metros en la planta de primer piso en todos los pisos</p>		<p>Por otra parte, los proyectos que se acojan al presente artículo deberán respetar un distanciamiento mínimo de 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>A los proyectos de vivienda que se acojan al presente artículo, no les serán aplicables las disposiciones contenidas en el penúltimo párrafo del numeral 1 del artículo 2.3.3. de esta Ordenanza en lo referido a que los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda, solo en aquellos casos en que el proyecto de dos o más viviendas contemple 1 estacionamiento para automóviles por cada dos unidades de vivienda.</p>	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b>  A los proyectos de vivienda que se acojan al presente artículo, no les serán aplicables las disposiciones contenidas en el penúltimo párrafo del numeral 1 del artículo 2.3.3. de esta Ordenanza en lo referido a que los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.</p>	<p>Se modifica redacción del texto.</p>	<p>Los proyectos que se acojan al presente artículo, deberán contemplar 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.</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, en tanto no excedan los tres pisos o tres pisos más mansarda, y contemplen, además, un estacionamiento para automóviles por cada dos unidades de vivienda.</p>				
	<p>Los proyectos emplazados en predios que accedan por vías locales o de mayor categoría, deberán contemplar estacionamientos conforme a la siguiente tabla, uno de los cuales debe corresponder a estacionamiento para personas con discapacidad, conforme lo dispone el artículo 2.4.2. de esta Ordenanza:</p> <table border="1" data-bbox="820 1755 1299 1818"> <thead> <tr> <th>Cantidad de Viviendas</th> <th>Cantidad de Estacionamientos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Cantidad de Viviendas	Cantidad de Estacionamientos			<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b>  Los proyectos deberán contemplar 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.</p> <p><b>COMENTARIO</b>  Se sugiere simplificar exigencia de estacionamientos a 1 cada 3 viviendas. Por</p>	<p>Se modifica redacción del texto. Se elimina tabla.</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>
Cantidad de Viviendas	Cantidad de Estacionamientos							

	<table border="1"> <tr> <td>De 1 a 4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>De 5 a 8</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>3</td> </tr> </table>	De 1 a 4	1	De 5 a 8	2	9	3	<p>otra parte, queda la duda sobre cómo se compatibilizará la exigencia de estacionamientos con la potencial aplicación del artículo 39 bis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.</p> <p><b>Cámara Chilena de la Construcción</b> Dado que en todos los casos se exige al menos un estacionamiento para personas con discapacidad, se plantea que ocurre en el caso del primer tramo planteado ¿el estacionamiento que se haga debe cumplir con dicha exigencia?</p> <p>Se sugiere señalar de forma explícita tanto en el texto como en la tabla, que la exigencia de estacionamientos que se hace en este inciso corresponde al mínimo requerido según el número de viviendas del proyecto, pudiendo superar dicha dotación de considerarlo en el proyecto.</p> <p><b>FAU – U. de Chile</b> <b>Se propone eliminar</b> Los proyectos emplazados en predios que accedan por vías locales o de mayor categoría, deberán contemplar estacionamientos conforme a la siguiente tabla, uno de los cuales debe corresponder a estacionamiento para personas con discapacidad, conforme lo dispone el artículo 2.4.2. de esta Ordenanza:</p> <table border="1"> <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 9 viviendas</td> <td>48 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>La superficie destinada a patio será la resultante de la suma de, antejardín, las superficies destinadas a terrazas en azotea del último piso del edificio y las áreas de dominio común, descontadas las superficies de estacionamiento y circulaciones interiores de la edificación.</p>	Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio	Hasta 4 viviendas	36 m2	5 a 9 viviendas	48 m2		
De 1 a 4	1															
De 5 a 8	2															
9	3															
Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio															
Hasta 4 viviendas	36 m2															
5 a 9 viviendas	48 m2															
Para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos podrá ocuparse hasta 1/3 de la superficie destinada a antejardín.		<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b> Para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos podrá ocuparse la superficie de antejardín siempre y cuando se garantice una ruta accesible para personas con movilidad reducida según se establece en el</p>	No se acoge propuesta. Es incompatible eximir de una exigencia normativa vinculada a un derecho fundamental fuertemente impulsado por este Ministerio. Asimismo, sería contradictorio disponer,	Para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos podrá ocuparse hasta 1/3 de la superficie destinada a antejardín.												

		<p>Artículo 4.1.7 de esta Ordenanza, para las viviendas ubicadas en primer piso.</p> <p><b>COMENTARIO</b>  <b>Se sugiere disponer del antejardín para estacionamientos y no exigir estándar de discapacitados, dado que la superficie requerida para este tipo de estacionamientos complejizaría la viabilidad de tipologías en terrenos pequeños o deterioraría la unidad del primer piso (justamente destinada al discapacitado). Adicionalmente, haría aún más difícil lograr una ruta accesible.</b></p>	<p>eventualmente, de unidades en primer piso destinadas a personas con discapacidad sin estacionamiento para ellas argumentado que dicho estándar (el del estacionamiento) va en detrimento de la superficie de la unidad, en especial considerando que dicha superficie está regulada en los propios Programas habitacionales del MINVU.  En ese aspecto se estima que un proyecto de estas características debe abordar ambos aspectos copulativamente.</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="820 856 1299 997"> <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 9 viviendas</td> <td>48 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>La superficie destinada a patio será la resultante de la suma de, antejardín, las superficies destinadas a terrazas en azotea del último piso del edificio y las áreas de dominio común, descontadas las superficies de estacionamiento y circulaciones interiores de la edificación.</p>	Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio	Hasta 4 viviendas	36 m2	5 a 9 viviendas	48 m2	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b>  Los proyectos de edificación colectiva que se acojan a este artículo deberán considerar una superficie mínima de patio de 12 m2 por vivienda. Para los proyectos que contemplen 5 o más viviendas, se exigirá una superficie total mínima de patio de 60 m2.</p> <p><b>COMENTARIO</b>  <b>Se sugiere revisar el estándar de superficie mínima de patio y aumentar levemente para proyectos con mayor número de viviendas, fomentando la creación de espacios colectivos.</b></p> <p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b>  La superficie destinada a patio será la resultante de la suma de las áreas de dominio común en primer piso, incluyendo antejardines.</p> <p><b>COMENTARIO</b>  <b>Se sugiere no considerar azoteas como superficie de patio, estimando que no habría problema con alcanzar los estándares propuestos en primer piso.</b></p> <p><b>Cámara Chilena de la Construcción</b>  En relación a la superficie de patio exigida para proyectos de edificación colectiva, y dado que de acuerdo a la definición establecida en el art. 1.1.2 de la OGUC corresponden a “superficies desprovistas de toda construcción”, no queda clara la situación eventualmente de quinchos o pérgolas ¿Qué ocurre en casos como los</p>	<p>Se acogen parcialmente observaciones</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="2365 883 2831 1074"> <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> <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>	Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio	Hasta 4 viviendas	36 m2	5 a 12 viviendas	60 m2
Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio															
Hasta 4 viviendas	36 m2															
5 a 9 viviendas	48 m2															
Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio															
Hasta 4 viviendas	36 m2															
5 a 12 viviendas	60 m2															

		<p>anteriores que supusieran cubrir parte de dicha superficie?</p> <p>Se sugiere incorporar un punto intermedio en cuanto a la superficie exigida destinada a patio de forma de mejorar su proporción. Se sugiere:</p> <p>1 a3 viviendas: 24 m2  4 a 6 viviendas: 36 m2  7 a 9 viviendas: 48 m2</p> <p>Asimismo, se debe resguardar que, en el cálculo de superficie de patio y dado que la exigencia responde a la suma de múltiples áreas, estas cumplan con algún requisito mínimo. Esto por cuanto por ejemplo se podrían sumar los espacios de 0,9m que resultan de la disminución del distanciamiento de en los primeros pisos, según lo planteado en este artículo.</p>		
	<p>La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere este artículo, y la recepción definitiva de sus edificaciones, como también la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1A del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores.</p>	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b></p> <p>La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere este artículo, y la recepción definitiva de sus edificaciones, como también la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1A del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores.</p> <p><b>Cámara Chilena de la Construcción</b></p> <p>Si bien se comprende la necesidad de disminuir el número de requisitos para la obtención tanto del permiso como de la recepción, se deben resguardar las condiciones de seguridad de los conjuntos, en especial considerando que pueden ser hasta una copropiedad de nueve viviendas distribuidas en tres pisos, lo que supone cierta complejidad en el diseño.</p> <p><b>FAU – U. de Chile</b>  <b>Se propone incluir</b></p> <p>La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere este artículo, y la recepción definitiva de sus edificaciones, como también la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, se efectuará con exigencia de de permiso enmarcado en las excepciones de este artículo.</p>	<p>No se acogen observaciones ya que la normativa propuesta no innova con respecto a la norma vigente. Solo especifica qué procedimiento de los dos existentes se aplica.</p>	<p>La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere el cuadro inserto en 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>En todos los casos, al momento de solicitar la recepción definitiva de las obras, deberá acreditarse con la documentación emitida por la autoridad correspondiente, que las viviendas nuevas construidas corresponden a proyectos que se construyeron con financiamiento total o parcial del Estado.</p>

	<p>Lo señalado en el inciso precedente será aplicable también a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de esta Ordenanza.</p>	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b>  Lo señalado en el inciso precedente será aplicable también a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de esta Ordenanza.</p>	<p>Sin Observaciones.</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>Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, sólo corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural en los casos de proyectos que incluyan 3 pisos más mansarda.</p>	<p><b>COMENTARIO Laboratorio 9x18 + Fundación Vivienda + Consolida</b>  Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, no corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.</p> <p><b>Se sugiere eliminar Revisor de Cálculo Estructural considerando que incrementa innecesariamente los gastos en Asistencia Técnica al ser proyectos con financiamiento total o parcial del estado que deben contar con revisiones de este tipo desde los SERVIU.</b></p> <p><b>FAU – U. de Chile</b>  <b>Se propone eliminar</b></p> <p><b>Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, sólo corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural en los casos de proyectos que incluyan 3 pisos más mansarda.</b></p>	<p>No se acogen propuestas.  Se realizan ajustes a la redacción del texto.</p>	<p><b>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 un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.”</b></p>