



**Observaciones acerca de la normativa sobre exigencias urbanas y de construcción
(Título X, artículos 54° a 60° del texto aprobado en general)**

Con respecto a las modificaciones que se desean incluir en este proyecto de Ley, es importante el poder entregar una mirada desde el ámbito municipal en relación a esta discusión, y de esta forma, poder contribuir en aquellos aspectos que hoy en día son parte de nuestra labor referente a la aplicabilidad de dicha Ley.

Es importante realizar una actualización de la Ley de Copropiedad, al considerar que efectivamente desde el año de su aprobación (1997) se han producido una serie de transformaciones en la conformación de nuestras ciudades, entre éstas; el incesante incremento de la población, que al día de hoy se traducen en nuevas formas del habitar, en donde vivir en comunidad ha sido sin duda uno de los mayores desafíos, ya sea en el aspecto normativo en cuanto a su materialización, a su administración y en la forma en que estos conjuntos se relacionan con nuestro entorno.

La “condominización” del territorio ha desencadenado una segregación socioterritorial en donde los diversos grupos socioeconómicos son resguardados bajo diversas tipologías de proyectos, los cuales no logran una integración con el entorno, generándose “barrios cerrados”, un ejemplo de esto, son los miles de condominios provenientes de la Ley 3.516 sobre División de Predios Rústicos, en donde el espíritu de ésta Ley resguardaba los predios con fines agrícolas y su subdivisión en torno a éstos, pero, ¿qué ha ocurrido en la realidad?, que el crecimiento de nuestras ciudades se ha realizado a través de este mecanismo, el de las llamadas “parcelas de agrado”, en donde las exigencias de urbanización son mínimas y nadie se hace cargo de la infraestructura y las conexiones con el resto de la ciudad, lo cual, lleva a un conjunto de irracionalidades que impiden realizar un crecimiento más consistente.

Sin duda, uno de los mayores desafíos en Planificación es la incorporación de estos proyectos a la trama urbana, en el hecho de cómo éstos se hacen cargo del entorno, cuáles son los beneficios que entregan a la ciudad, cómo se hacen cargo de las externalidades de su emplazamiento (ocupación del BNUP por falta de estacionamientos, crecimiento del parque vehicular reflejado en congestión vehicular, demanda por servicios y equipamiento), etc. , sin duda estos proyectos son capaces en gran medida de resolver sus necesidades internas, aspecto que dista de lo ocurrido fuera de sus límites.

Asimismo, ¿cuáles son los resguardos que nosotros como planificadores podemos entregar a los proyectos acogidos a la copropiedad y a su entorno?, por ej., en el hecho de establecer las dimensiones de estos condominios para evitar futuras densificaciones desmedidas e inmanejables, es decir, que puedan ser insertos en una escala barrial, que los proyectos se conecten con las vialidades estructurantes, que cuenten con equipamiento y servicios. El cómo es un largo camino que debemos recorrer, el poder realizar mayores exigencias a estos proyectos, el poder prever los costos asociados a sus emplazamientos, sin duda, serán

grandes temáticas a resolver, los cuales esperamos puedan ser abarcados por la nueva Ley de Aportes al Espacio Público, entre otras.

Por lo tanto es imprescindible que esta Ley **entregue las herramientas para garantizar la integración de estos conjuntos a la ciudad.**

Es por esto, que después de analizar aquellos artículos (54° al 60°), que conforman el citado Título X, Exigencias Urbanas y de Construcción es importante hacer énfasis en las siguientes materias:

1.- Impedimentos para que los conjuntos de viviendas económicas puedan acogerse a la Ley de Copropiedad:

Legislación Vigente:

Artículo 8° Inciso segundo.- *“Los terrenos en donde se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida por el IPT o a las normas aplicables al área de emplazamiento del predio”.*

Proyecto de Ley:

Artículo 54.- *“Los terrenos en donde se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida por el IPT”.*

Conforme a lo establecido en el artículo 6.1.8. de la OGUC a los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les son aplicables las normas de los respectivos instrumentos de planificación territorial relativas a rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto; antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas; zonas de riesgo; uso de suelo; dotación de estacionamientos; densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%, y vialidad.

En efecto, el Art. 54° de este proyecto de Ley dice relación con un requisito de emplazamiento que deberán cumplir los condominios que pretendan regirse por la ley N° 19.537, mientras que la OGUC establece las normas que, en las condiciones que indica, deben ser consideradas por las Direcciones de Obras para los efectos de aprobar proyectos que incluyen viviendas económicas independientemente de que, además, soliciten acogerlos al régimen de copropiedad.

Esto es un tema de gran preocupación si consideramos que en gran parte de las comunas existen terrenos que no cumplen con dicha exigencia en cuanto a la subdivisión predial mínima, la situación se agrava si consideramos que esta norma sea aplicable los conjuntos de vivienda social en donde la escasez y el valor del suelo hace imposible en muchos casos su materialización.

Lamentablemente esta exigencia no es solamente aplicable a los condominios tipo B que es la resultante de una subdivisión de sitios, sino que también es aplicable a cualquier proyecto restringiéndolo en mayor medida. Por lo cual, es importante poder establecer la distinción en relación a la aplicación de esta normativa, no tan solo por los proyectos que atañen a las viviendas económicas, sino para todo proyecto que desee conformarse como copropiedad.

2.- Exigencias de la trama vial

Proyecto de Ley:

Artículo 55.- “Los condominios emplazados en terrenos de una superficie predial superior a 20.000 m² deberán garantizar la continuidad del espacio público y la **conectividad con la vialidad del sector**, a través de la inclusión de una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyos tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales, dividiendo el condominio en diferentes sectores con superficies iguales o menores a la que señala este artículo”.

Ahora bien, la trama vial en planificación, la asociamos directamente a la trama urbana y su función, vale decir, en cómo estos condominios interactúan con la ciudad y sus vinculaciones fuera de sus límites de localización.

Es así como la relación de estos condominios con la trama vial, debería ser considerada efectivamente a través de una o más vías estructurantes, que en un futuro puedan ser destinadas al uso público, es decir, acogerse a las exigencias establecidas en el Art. 2.3.2. de la OGUC, en relación a la clasificación de las vías urbanas de uso público. Lo anterior, debido a que efectivamente este artículo no me garantiza que el condominio se conecte a la trama vial, como tampoco el estándar de las circulaciones que deberán conectarse a la red.

Es importante poder generar conectividad de estos proyectos con el resto de la comuna, no solo en lo que concierne a la vialidad, sino en el hecho de qué manera generamos espacio público bajo una planificación urbana.

Para este caso se propone establecer dos opciones: uno es definir con mayor precisión las facultades de este artículo dentro de un Reglamento, con el fin de poder flexibilizar su aplicación, o bien, conceder una mayor atribución al Director de Obras para poder aprobar proyectos, que a criterio de éste, le permita hacer ciertas exigencias, debido a que es complejo establecer un marco legal en este aspecto, porque debe ser estudiado caso a caso con el fin de poder generar un proyecto integral que cumpla con la visión urbana comunal.

Asimismo, sería importante agregar en el artículo propuesto:

*...garantizar la continuidad del espacio público y la **conectividad con la vialidad del sector**, a través de la inclusión de una trama vial reconocida por el IPT vigente.*

Ahora bien, un aspecto importante de ser analizado es en relación a las consecuencias que hoy en día se ve reflejada en los cientos de casos de condominios provenientes de la Ley 3.516 de 1980 sobre División de Predios Rústicos que fue la base para los proyectos habitaciones ubicados en diversas comunas que si bien se denominan “loteos”, se encuentran, en su mayoría, bajo un régimen de condominios con Reglamentos de Copropiedad.

Si bien muchos de estos predios fueron concebidos bajo esta Ley con superficies no inferiores a 5.000m², en la actualidad muchos de ellos han podidos ser incorporados a las zonas urbanas comunales, en donde el PRC ha establecido normas de subdivisión a los cuales ellos no pueden acogerse, debido a que los lotes resultantes no cumplen con la accesibilidad a un BNUP ni cumplen con los estándares viales necesarios para ser reconocidos por el IPT vigente.

3.- Construcciones versus Edificaciones:

Legislación Vigente:

Artículo 8°, inciso tercero.- *“En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse **construcciones** de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.*

Proyecto de Ley:

Artículo 56°.- *“En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario sólo podrán levantarse **edificaciones** de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.*

En relación a lo establecido en los artículos citados precedentemente, en donde se realiza la distinción en cuanto al término **construcción**, proveniente del Artículo 8°, inciso tercero de la legislación vigente, y al de **edificación** propuesto en el referido Art. 56°, es importante realizar los siguientes alcances:

Cuando nos referimos a modificar el término construcción, queda un vacío en cuanto a los proyectos que se desarrollaran a través de la tipología de un condominio tipo B, tras lo cual, se da a entender que solamente podríamos acoger a copropiedad terrenos que incluyan viviendas o edificios impidiendo el desarrollo de condominios en terrenos eriazos.

Ahora bien, estamos conscientes de que efectivamente una de las grandes falencias de los condominios tipo B es la flexibilidad que se les otorga en materias de exigencias en obras de urbanización, las cuales se encuentran establecidas en el artículo 2.6.17. de la OGUC, en donde esta hace mención a que se deberán contemplar las superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de proyectos de loteo. Asimismo hace mención al ancho de las vías, sin embargo, establece flexibilidad en este aspecto al permitir que el arquitecto autor del proyecto pueda plantear una situación distinta, es así como efectivamente, se pone en tela de juicio las exigencias en cuanto a los estándares viales que rigen la urbanización de estos condominios, lo cual es un punto importante de ser evaluado.

En este sentido, se propone que en vez de reemplazar el término de construcción por edificación, que significaría incidir directamente con la tipología B de condominios, una buena medida sería la de modificar las exigencias de urbanización de estos condominios en la medida de que haya un resguardo de que el proyecto cuente con estándares similares a las de un loteo, es decir, que cuente con el agua potable, con alcantarillado, con la pavimentación respectiva, de manera de que no sea el condominio una situación de privilegio por sobre un loteo, que sea simplemente una situación de dominio, en donde el condominio tipo B, será regido bajo el mismo proceso que un loteo normal, pero no está obligado a hacer cesiones, si a considerarlas, pero no **efectivamente a realizarlas**.

Un tema importante para mejorar esta situación, es exigir que las obras de urbanización del condominio tipo B sean internas, es decir, que cada sitio cuente con agua potable y alcantarillado, aspectos que al día de hoy no son exigibles, ya que en la mayoría de los casos estas obras solo se contemplan en el acceso principal, contribuyendo a una suerte de venta de sitios no urbanizados.

Ahora bien, es importante realizar una diferenciación con aquellos condominios desarrollados bajo el Art. 55° de la LGUC y de su emplazamiento en el área rural, ya que efectivamente es necesario poder analizar ambos casos, en donde la SEREMI MINVU es el organismo que debe, efectivamente, realizar las exigencias correspondientes a estos proyectos en el área rural, esto, con el fin de que efectivamente esta norma no considere en igualdad de condiciones los proyectos desarrollados tanto en área urbana como rural.

En síntesis, más que prohibir que dichos condominios puedan acogerse a la Ley de Copropiedad, sería más importante igualar las exigencias de urbanización y sus condiciones con respecto a un loteo según lo establecido por la OGUC, regulando y resguardando las condiciones de venta de un sitio que se encuentre emplazado en una copropiedad.

Finalmente lo que debemos regular es el estándar de la planificación urbana desde el punto de vista de la trama vial.

4.- Flexibilidad en números de estacionamientos para Proyectos de Vivienda Social:

Artículo 60°.- “En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley deberán contar, a lo menos, con **un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas**”.

En relación a la exigencia de incorporar en estos proyectos una unidad de estacionamiento por cada dos unidades de viviendas se puede considerar como atentatoria con el uso eficiente del suelo bien localizado, en donde deberían existir excepciones a esta exigencia siempre y cuando el proyecto privilegie el uso eficiente del transporte público, con una buena conectividad comprobable, es decir, cualquier condominio bien localizado no necesite cumplir con una cuota de estacionamiento.

La modificación de este artículo permitiría no desarrollar proyectos en los cuales el valor del suelo es elevado, y en donde es primordial privilegiar los espacios comunes, las circulaciones más que el uso exclusivo de estacionamientos.

Esta situación se genera en mayor medida en comunas como Santiago, Estación Central en donde efectivamente el uso del automóvil no es una prioridad, este aspecto entrapa los proyectos de densificación que ahí se desarrollan.

Una iniciativa importante sería establecer condiciones normativas para la aplicación de una norma de excepción, en cuanto a la exigencias de estacionamiento en Proyectos de Vivienda Social, una solución sería la de vincular dicha normativa a lo ya establecido en el Artículo 10° del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional DS. N°19, el cual establece dentro de las Condiciones que deben cumplir los proyectos habitacionales los siguientes criterios en cuanto a la Localización:

Distancia máxima a servicios:

- hasta 1.000 m. Establecimiento educacional, con 2 niveles de educación
- hasta 1.000 m. Parvulario
- hasta 2.500 m. Establecimiento de salud (primaria o superior):
- hasta 500 m. Vía con transporte público
- hasta 2.500 m. Equipamiento comercial, deportivo o cultural (escala mediana)
- hasta 1.000 m. Área verde pública (de superficie mayor a 5.000 m²)
- hasta 200 m. Acceso directo a vía de servicio o rango superior

Finalmente poner en discusión el hecho de que un condominio no tiene la posibilidad de cumplir con la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos en un predio distinto del que constituye el proyecto, aun cuando la OGUC permite cumplir dicha exigencia en otros predios.

Otros aspectos a considerar:

Si bien esta norma no se encuentra dentro de lo establecido en el Título X, es importante señalar que el Artículo 24° del Proyecto de Ley resguarda en gran medida el diseño de las edificaciones, específicamente al exigir que los condominios que cuenten con viviendas solo podrán tener un máximo de 200 unidades, o en su defecto, que cuenten con subadministraciones que contemplen accesos directos al espacio público, esto sin duda beneficiará en gran medida a poder ejercer un control, primero sobre la conformación del condominio y su administración y asimismo sobre cómo éstos se vinculan con la trama urbana, esencialmente este artículo podría impedir la creciente aparición de los llamados “guetos verticales”, sin duda, el control de las unidades acogidas a una copropiedad incidirá enormemente en el diseño y en la planificación de estas edificaciones, en donde prevalezca una trama vial interna, controlada y con un acceso expedito tanto al espacio público como al interior del condominio.

Gabriela Soto Villalón
Asesora Urbana
Municipalidad de Peñalolén