



**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